



CÉSAR ÁLVAREZ FLORES

Notario 87 de la Ciudad de México



LIBRO NÚMERO CUATROCIENTOS DIEZ.-----JSG/BSB/LMGL.-----

INSTRUMENTO NÚMERO DIECISIETE MIL NOVENTA Y SIETE.-----

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a veintiuno de febrero del año dos mil veinte.-----

CÉSAR ÁLVAREZ FLORES, titular de la notaría número ochenta y siete de la Ciudad de México, identificándose plenamente, hago constar **LOS PODERES** que otorga **"BANCO ACTINVER"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario (en lo sucesivo el "Fiduciario"), del Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número "4462" (cuatro, cuatro, seis, dos) (en lo sucesivo, indistintamente, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso"), representado por sus delegados fiduciarios, los licenciados Oscar Mejía Reyes y Mauricio Rangel Laisequilla, en favor de la señora **ELSA GONZÁLEZ OLGUÍN** y a la sociedad **"FORTEM CAPITAL I", SOCIEDAD CIVIL**, en su carácter de administrador del Fideicomiso (en lo sucesivo el "Administrador") poderes que serán ejercidos a través de los señores **MIGUEL SÁNCHEZ NAVARRO MADERO, YUSEF ATIYEH NAVARRO, HIRAM FERNANDO CISNEROS BASABE, MIGUEL ÁNGEL MERINO SALAZAR, ALDO MIRANDA ORTIZ, y JOAQUÍN CHAVARRÍA PONCE** (en lo sucesivo, conjuntamente, los "Representantes Autorizados"), en términos de los siguientes antecedentes y de las siguientes cláusulas:-----

----- **ANTECEDENTES** -----

Declaran los comparecientes bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad ante Notario:-----

I. FIDEICOMISO. Con fecha veintiuno de febrero del año dos mil veinte fue celebrado un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número "4462" (cuatro, cuatro, seis, dos) entre: (a) "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "3518" (tres, cinco, uno, ocho), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, (b) "Fortem Capital I", Sociedad Civil, en su carácter de administrador y (c) "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario.-----

De uno de los ejemplares del documento en que se consignó el Fideicomiso copio en su parte conducente lo que sigue:-----

----- " **CLÁUSULAS** ..-----

... **QUINTA. Patrimonio del Fideicomiso.**-----

El patrimonio del Fideicomiso estará integrado, según corresponda, de los siguientes bienes, obligaciones y derechos (conjuntamente el "Patrimonio del Fideicomiso"):-----

- A. Por la Aportación Inicial.-----*
- B. Por las Aportaciones que realice el Fideicomitente al Fideicomiso para que el Fiduciario adquiera los Inmuebles, desarrolle, ejecute y/o construya el Proyecto Inmobiliario correspondiente, y arriende el mismo, en términos de los Fines del Fideicomiso y bajo los Lineamientos de Inversión del Contrato de Fideicomiso Emisor.-----*

- C. Por los títulos representativos del capital social (y en general, cualquier título que represente la participación del Fideicomiso) de la Operadora en la que, en su caso, invierta el Fideicomiso, así como de cualesquier otros recursos que deriven como producto de dichos títulos representativos del capital social y/o derecho que le corresponda por los mismos.-----
- D. Por los Activos, así como todos los derechos y obligaciones relacionados con los mismos, o cualquier activo y derechos que sean aportados y/o cedidos al y/o adquiridos y/o asumidos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, conforme a este Contrato.-----
- E. Por las obras y construcciones que se desarrollen en los Inmuebles.-----
- D. Por los permisos y las licencias presentes y futuras; el proyecto arquitectónico, de ingenierías y en general inherentes al Proyecto Inmobiliario, que se tengan u obtengan para la ejecución del mismo.-----
- F. Por los frutos y los productos que se obtengan como consecuencia de la comercialización, arrendamiento y operación del Proyecto Inmobiliario, incluyendo, sin limitar, el pago de las rentas generadas por el Proyecto Inmobiliario, pagos de cuotas de hospedaje, mantenimiento, entre otros.-----
- G. Por todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los recursos, valores e inversiones existentes en dichas cuentas, sin excluir los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Desinversiones, Inversiones e Inversiones Permitidas del Fideicomiso.-----
- H. Por los demás bienes, derechos, ingresos o recursos que el Fiduciario obtenga derivados de cualquiera de los conceptos mencionados en los incisos anteriores o que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.-----
- I. En su caso, por los recursos crediticios que se obtengan por préstamos o por incurrir en deuda, sujetas a tasas de interés variables o fijas.-----
- J. Por las demás cantidades, bienes, obligaciones y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fideicomiso por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, documentos relacionados y los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de los mismos.-----
- K. Por las demás cantidades, bienes, obligaciones y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fideicomiso por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, documentos relacionados y los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de los mismos.-----
- Conforme a la Circular 1/2005, el inciso A de la presente Cláusula hace las veces de inventario inicial respecto de los bienes y/o derechos que están afectos al Patrimonio del Fideicomiso a la celebración del presente Contrato, en términos de la Sección 3.1 del presente Fideicomiso, derivado de lo anterior, el Fiduciario y el Administrador conservan un tanto en original del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las Aportaciones e Inversiones, que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----



Las ~~Partes~~ del presente Fideicomiso reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite o se le transmitirá al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de responsabilidad alguna respecto de la procedencia, autenticidad o legitimidad de los recursos, bienes y derechos recibidos con motivo de las aportaciones que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso. -----

SEXTA. Fines del Fideicomiso.-----

Los fines del Fideicomiso son los siguientes (los "Fines del Fideicomiso") :-----

A. Que el Fiduciario lleve a cabo todas las actividades y cumpla con las obligaciones descritas en la presente Cláusula y demás aplicables del presente Contrato; -----

B. Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del presente Contrato.-----

C. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, adquiera la propiedad y posesión originaria de los Inmuebles, libres de gravámenes y al efecto celebre los convenios de aportación, cesión, contratos de compraventa y cualesquier otros tipos de contratos o convenios por los cuales adquiera la titularidad de los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario en términos de lo establecido en el presente Fideicomiso.-----

D. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador realice cualquier acto lícito y lleve a cabo las gestiones necesarias para que se constituya como accionista de la Operadora.-----

E. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, emita las cartas poder en favor de las Personas que deban representar al Fideicomiso en las asambleas de accionistas ya sean ordinarias o extraordinarias, generales o especiales (u órganos equivalentes) en la Operadora, o bien, según se lo instruya el Administrador comparezca a través de sus delegados fiduciarios en representación del Fideicomiso como accionista.-----

F. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, designe a las Personas que actuarán como miembros del consejo de administración (u órgano equivalente) de la Operadora.-----

G. Que a partir de la fecha en la que el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, adquiera la propiedad del Inmueble, otorgue y entregue la posesión material de los mismos al Administrador, para que proceda a la ejecución material del Proyecto Inmobiliario (desarrollo, administración, arrendamiento o comercialización, en el entendido de que, bajo ninguna circunstancia se entenderá que la comercialización implica facultades de actos de dominio) en términos de lo previsto en el presente Fideicomiso.-----

H. Que el Fiduciario, en su caso, celebre, por sí conforme a las instrucciones del Administrador, o bien, otorgue los poderes necesarios a las personas físicas que le instruya el Administrador para que celebren el contrato de arrendamiento, operación y/o administración correspondiente con la Operadora.-----

I. Que el Fiduciario celebre por sí, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, o bien, otorgue los poderes necesarios a las personas físicas que le instruya el Administrador para que entreguen y reciban toda clase de documentación, notificaciones,

VI.- Con la letra "C", agrego al apéndice de esta escritura copias fotostáticas de las cédulas de identificación fiscal de los apoderados nombrados en el presente instrumento.-----

VII.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser:-----

Oscar Mejía Reyes, mexicano, originario de México, Ciudad de México, lugar donde nació el día veintiséis de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco, casado, con domicilio en calle Guillermo González Camarena número mil doscientos, piso nueve y diez, colonia Centro Ciudad Santa Fe, en Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, código postal cero mil doscientos diez, funcionario bancario.-----

Mauricio Rangel Laisequilla, mexicano, originario de México, Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, con el mismo domicilio que el anterior, funcionario bancario.-----

VIII.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.-----

IX.- Que leída y explicada esta escritura los comparecientes, después de hacerles saber su derecho a leer personalmente el instrumento y a que les sea explicado por mí, les ilustré sobre el valor, consecuencias y alcances legales del mismo, manifestaron su conformidad y comprensión plena con él y lo firmaron el día veintiuno de febrero del año dos mil veinte, mismo momento en que lo autorizo definitivamente.----- Doy fe.-----

Firma de los licenciados Oscar Mejía Reyes y Mauricio Rangel Laisequilla.-----

César Álvarez Flores.----- Firma.-----

El sello de autorizar.-----

NOTAS AL APÉNDICE -----

Para cumplir con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del código civil vigente en el Distrito Federal, a continuación se transcribe:-----

"ART. 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-----

En los poderes generales, para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.-----

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.-----

Cuando se quisieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.-----

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen".-----

EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN PARA LOS APODERADOS, SEÑORA ELSA GONZÁLEZ OLGUÍN Y "FORTEM CAPITAL I", SOCIEDAD CIVIL, A TRAVÉS DE LOS SEÑORES MIGUEL SÁNCHEZ NAVARRO MADERO, YUSEF ATIYEH NAVARRO, HIRAM FERNANDO CISNEROS BASABE, MIGUEL ÁNGEL MERINO SALAZAR, ALDO MIRANDA ORTIZ, Y JOAQUÍN CHAVARRÍA PONCE, EN CUARENTA PÁGINAS.-----

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-----DOY FE.-----

LMGL/bsb



[Handwritten signature in purple ink]



Ciudad de México, a 21 de febrero de 2020.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1 Col. Lomas de Chapultepec,
Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.
Atención: División Fiduciaria

Ref. Fideicomiso Irrevocable de Administración 4462
Carta instrucción

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado bajo el No. 4462 de fecha 21 de febrero de 2020, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (a) Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado con el número 3518 (el "Fideicomitante y Fideicomisario"); (b) Fortem Capital I, S.C., en su carácter de Administrador (el "Administrador") y (c) Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario de fiduciario (el "Fiduciario").

Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no estén expresamente definidos en el presente, tendrán los significados atribuidos a dichos términos en el Fideicomiso.

En mi carácter de apoderado del Administrador, de conformidad con las Cláusulas 18.1 y 18.2 del "Fideicomiso", mediante la presente se instruye a ese "Fiduciario", con fundamento en las Cláusulas Sexta, incisos, I, J, W, X, Y; Décima Segunda, secciones 12.2 y 12.3; Décima Tercera inciso "c" y Décima Cuarta, segundo párrafo del "Fideicomiso", lleve a cabo el siguiente acto:

Comparezca a través de sus delegados fiduciarios, actuando única y exclusivamente en nombre del Fideicomiso, ante la fe del Lic. Cesar Álvarez Flores, Notario Público No. 87 de la Ciudad de México (cuyos datos de contacto se señalan más adelante), con la finalidad de suscribir las Escrituras Públicas que contengan lo siguiente:

- La formalización del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 4462, misma que se llevará acabo, en términos sustancialmente iguales al documento que se agrega a la presente como "Anexo A".
- El otorgamiento de poderes a favor de la señora Elsa González Olguín y del Administrador, es decir, a favor de Fortem Capital I, S.C., y que serán ejercidos con las facultades y limitaciones en términos sustancialmente iguales al documento que se agrega a la presente como "Anexo B", en el entendido de que este último poder será ejercido a través de las siguientes personas físicas:



- Miguel Sánchez Navarro Madero
- Yusef Atiyeh Navarro
- Hiram Fernando Cisneros Basabe
- Miguel Ángel Merino Salazar
- Joaquín Chavarria Ponce
- Aldo Miranda Ortiz

Contacto: Lic. Cesar Álvarez Flores

Domicilio: Sierra Mojada 523 A, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Teléfono: (55) 59-29-42-04

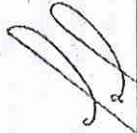
Lo anterior, en el entendido de que los gastos generados por la celebración del acto jurídico señalado anteriormente serán pagados a la Notaría Pública con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

Al respecto se señala que cualquier honorario, gasto o comisión que se generen por los actos instruidos en la presente, serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

En seguimiento de lo manifestado en el párrafo anterior, el Administrador toda vez que conoce y comprende los alcances legales, fiscales, financieros y operativos de la presente, libera en este acto al Fiduciario, a sus funcionarios, empleados, representantes y Delegados Fiduciarios de cualquier responsabilidad por la ejecución de la instrucción contenida en la presente, de toda responsabilidad derivada de la celebración de los actos indicados y del acatamiento de la presente instrucción, por lo cual nos comprometemos a sacarlo en paz y a salvo de cualquier controversia que pudiera surgir inclusive derivada de la presente instrucción frente a terceros.

Sin más por el momento, agradecemos la atención que se sirvan dar a la presente.

Atentamente,



Yusef Atiyeh Navarro
Apoderado de Fortem Capital I, S.C.



CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL



FCI180116KN1
 Registro Federal de Contribuyentes
FORTEM CAPITAL I
 Nombre, denominación o razón social
 idCIF: 18030362572
VALIDA TU INFORMACION FISCAL



CONSTANCIA DE SITUACION FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 01 DE AGOSTO DE 2019



FCI180116KN1

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	FCI180116KN1
Denominación/Razón Social:	FORTEM CAPITAL I
Régimen Capital:	SOCIEDAD CIVIL
Nombre Comercial:	FORTEM CAPITAL I
Fecha inicio de operaciones:	20 DE MARZO DE 2018
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	20 DE MARZO DE 2018

Datos de Ubicación:

Código Postal:	11000	Tipo de Vialidad:	CALLE
Nombre de Vialidad:	MONTE PELVOUX	Número Exterior:	110
Número Interior:	204 2 PISO	Nombre de la Colonia:	LOMAS DE CHAPULTEPEC I SECCION
Nombre de la Localidad:	MIGUEL HIDALGO	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial:	MIGUEL HIDALGO
Nombre de la Entidad Federativa:	CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle:	CALLE TEAPA
Y Calle:	AV. FERROCARRIL DE CUERNAVACA	Correo Electrónico:	mvazquez@grupoipb.com.mx



Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.
 Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
 o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
 Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
 denuncias@sat.gob.mx



gob.mx

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Servicios de administración de negocios	100	20/03/2018	

Régimenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen General de Ley Personas Morales	20/03/2018	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	20/03/2018	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	20/03/2018	
Declaración anual de ISR del ejercicio Personas morales.	Dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.	20/03/2018	
Pago provisional mensual de ISR personas morales régimen general	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/04/2019	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias idenúncialal Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o www.gob.mx/sfp".

Cadena Original Sello:

||2019/08/01|FCI180116KN1|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||

Awk46E+VsTpaDY9QHysuf3TrBkqprt10V6GG6y3EibthK4E+hb43WwWXBjVHN4s/ozkQKXoxKDDTZB+J5qX

BoTaJAGSg96X45AWVNWss5fCdAIEzqkAPCaUa8zd7TvoCj9zx5Yq7Uj46Q60Jg5HFwbnl57s1fZQ7s3zoEz6Q=

Sello Digital:



MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

COMER
de México

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx