



Dos.- El cargo de los miembros del **Comité Técnico** será honorífico, por lo que desempeñarán su cargo sin derecho al cobro de honorarios.

Tres.- Cada miembro del **Comité Técnico** tendrá un voto y el voto del miembro suplente únicamente será en caso de que el miembro titular respectivo no comparezca a la sesión respectiva. Las decisiones del Comité se tomarán por **mayoría** de votos.

Cuatro.- Los **"FIDEICOMITENTES"** podrán remover y sustituir libremente en cualquier tiempo a los miembros del **Comité Técnico**, mediante Instrucción dirigida a la **"FIDUCIARIA"**, en dicha Instrucción deberá acompañarse de la identificación oficial vigente de(1)(los) nuevos(s) miembro(s) que pretenda(n) designarse y de una hoja con su(s) nombre(s) y su(s) firma(s) autógrafa(s).

Cinco.- Los miembros del **Comité Técnico** podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del **Comité Técnico**, cargo que no recaerá en la **"FIDUCIARIA"**, sin embargo, en este caso, tendrá voz más no voto en las sesiones del **Comité Técnico**.

NOVENA.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO.

Serán de manera enunciativa pero no limitativa, las siguientes: ----

A.- Instruir a la **"FIDUCIARIA"** para que aperture las cuentas de cheques y de inversión necesarias de este Fideicomiso en **"BANCA MIFEL"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA**, **INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, **GRUPO FINANCIERO MIFEL** o en la Institución Bancaria que designen. -----

B.- Determinar la forma, términos y condiciones en que habrán de cumplirse los fines de este Fideicomiso, estableciendo y supervisando el cumplimiento de las políticas, programas, presupuestos, términos y condiciones que hubieren acordado para ello. -----

C.- Discutir, aprobar, enmendar y modificar el Proyecto Ejecutivo que se elabore, así como los planos, proyectos, especificaciones, programas de obra y calendario de erogaciones con base a los que se obtendrán las Licencias y se construirá el Desarrollo Inmobiliario y los Departamentos.

D.- Vigilar y supervisar que el Desarrollo Inmobiliario se construya de conformidad con el Proyecto Ejecutivo y las Licencias y de acuerdo con las especificaciones, programas de obra y calendario de erogaciones aprobados por el propio Comité; -----



E.- Determinar el importe de las aportaciones a cargo de los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS", teniendo en cuenta que los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS" los señores AVIGDOR USHDI COHEN y EYAL USHDI COHEN, están exentos de realizar aportaciones posteriores o absorber cargas, conforme a la Cláusula Tercera de este Fideicomiso.

F.- Vigilar y supervisar que los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS", cumplan puntualmente con sus aportaciones al patrimonio de este Fideicomiso, debiendo ejercitar las acciones necesarias para ello y llevar control individualizado de cada uno de ellos y de las aportaciones realizadas o pendientes de realizar por cada uno de ellos.

G.- Vigilar y supervisar que el producto de las aportaciones de los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS", sea depositado por las personas designadas para ello por el propio Comité, en las cuentas de cheques o de inversión de este Fideicomiso;

H.- Instruir a la "FIDUCIARIA" celebrar con los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS" la reversión de la propiedad del Inmueble aportado.

I.- Designar y establecer las bases de contratación de las personas que tendrán a su cargo la operación y administración del Condominio;

J.- Instruir a la "FIDUCIARIA" celebrar el Convenio de Adhesión con los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS", indicando con precisión el Departamento que a cada uno de ellos debe ser escriturado en los términos de este contrato;

K.- Instruir a la "FIDUCIARIA" la apertura de cuentas de cheques y de inversión del Fideicomiso y designar a las personas que puedan ordenar transferencias en contra de las mismas instruir a las personas a las que la "FIDUCIARIA" otorgará poderes limitados para que en su nombre y representación celebren los actos jurídicos ordenados por este Comité para la consecución de los fines de este Fideicomiso y atiendan y tramiten los juicios, reclamaciones y problemas que se presenten en relación con el patrimonio fideicomitado, estableciendo en cada caso los poderes y facultades que gozarán dichos apoderados, por lo que la "FIDUCIARIA" queda relevada desde ahora de toda responsabilidad al



respecto. Los "FIDEICOMITENTES" liberan a la "FIDUCIARIA" por la administración y destino de los recursos que realicen las personas autorizadas. En caso de que se contraten créditos o se otorguen garantías, la administración de las cuentas será a cargo de la "FIDUCIARIA", por lo que se revocarán las autorizaciones de las personas designadas. -----

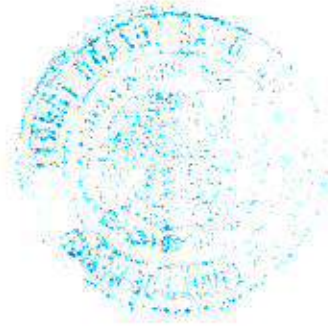
L.- Instruir a la "FIDUCIARIA" para que celebre contratos de crédito por cuenta y orden de los "FIDEICOMITENTES" necesarios para la construcción del Proyecto Arquitectónico, así como gravar o afectar el patrimonio fideicomitado en garantía de pago de los mismos; en el entendido de que la obligación de la "FIDUCIARIA" para liquidar dichos créditos se limitará hasta donde basté y alcance al patrimonio de este Fideicomiso, toda vez que la "FIDUCIARIA" no asumirá obligación personal para el pago de los mismos, no afectará su patrimonio personal. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre la "FIDUCIARIA" en cumplimiento de las instituciones del Comité Técnico, en el entendido de que al menos un miembro del Comité Técnico deberá de comparecer a la firma de la escritura pública, a efecto de ratificar las instrucciones. -----

M.- Instruir a la "FIDUCIARIA" para que realice la reversión de propiedad o derechos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso a favor de los propios "FIDEICOMITENTES" conforme a las instrucciones del Comité Técnico, señalando los términos y condiciones de la operación, en el entendido de que al menos un miembro del Comité Técnico deberá de comparecer a la firma de la escritura pública, a efecto de ratificar las instrucciones. -----

En general resolver cualquier situación o conflicto que pudiera presentarse con respecto a la consecución de las finalidades del presente contrato, otorgando a la "FIDUCIARIA" las instrucciones necesarias para resolver cualquier asunto o problema relacionado con el presente Fideicomiso. -----

Cuando la "FIDUCIARIA", actúe por instrucciones del Comité Técnico estará liberado de responsabilidad, en términos del artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

DÉCIMA.- SESIONES DEL COMITÉ TÉCNICO. -----



Las sesiones del **Comité Técnico** deberán efectuarse en el domicilio de cualesquiera de sus integrantes y se celebrarán en cualquier tiempo y a solicitud de cualquiera de sus miembros en el entendido de que deberá realizarse una reunión cuando menos cada (2) dos meses, en la cual se analizará y en su caso se aprobarán los estados financieros de este Fideicomiso con base en la información y documentación que le proporcionen las personas encargadas de la contabilidad de este Fideicomiso.-----

Las convocatorias para las sesiones del **Comité Técnico** deberán ser entregadas personalmente o enviadas a cada uno de los miembros, por escrito y con acuse de recibo mediante correo certificado o correo electrónico, a los domicilios, teléfonos y direcciones de correo electrónico que al efecto señale cada uno de ellos y que hayan registrado con la "**FIDUCIARIA**".-----

La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por las personas que la realicen. -----

Para los efectos anteriores los miembros del **Comité Técnico** al momento de aceptar el cargo conferido, comunicarán a la "**FIDUCIARIA**" sus respectivos domicilios, teléfonos y direcciones electrónicas.-----

Las sesiones del **Comité Técnico** podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del **Comité Técnico**.-----

Los miembros del **Comité Técnico** deberán acudir personalmente a las reuniones del **Comité Técnico** ya que dicho cargo es personal e intransferible.-----

Para considerar legalmente instalada una sesión del **Comité Técnico**, será necesario que se encuentren presentes la mayoría de sus integrantes.-----

DECIMA PRIMERA.- PATRIMONIO AUTÓNOMO.-----

Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo cuyo propietario es la "**FIDUCIARIA**", por lo que los "**FIDEICOMITENTES**" o "**FIDEICOMISARIOS**" no podrán cederlos, enajenarlos o gravarlos, ni incluirlos como propios en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA DURACIÓN.-----



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

El presente contrato se extinguirá por cualquiera de las causas que señala el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIÓN LEGAL. -----

Declara la "FIDUCIARIA" que ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en cumplimiento del artículo 106 (ciento seis), fracción Décima Novena, de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales que a la letra dicen: -----

- DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO: -----

"Artículo 394 Quedan prohibidos: -----

- I.- Los fideicomisos secretos; -----
- II.- Aquéllos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte de la Fideicomitente; y -----
- III.- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro."

DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO: -----

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

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

- a) Derogada. -----
- b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones



de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

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

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

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

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 (ochenta y ocho) de la Ley de Sociedades de Inversión;-----

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

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



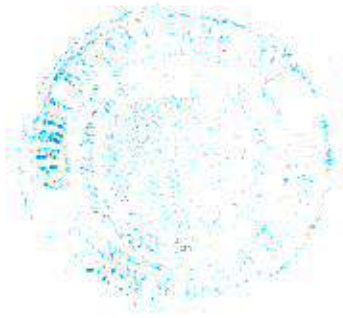
externos de la institución; los miembros del Comité Técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco 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. -----

"Artículo 142.- la información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente ley, tendrá carácter confidencial, por lo que las instituciones de crédito, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y usuarios que en este artículo se establece, en ningún caso podrán dar noticias o información de los depósitos, operaciones o servicios, incluyendo los previstos en la fracción xv del citado artículo 46, sino al depositante, deudor, titular, beneficiario, Fideicomitente, Fideicomisario, comitente o mandante, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. Como excepción a lo dispuesto por el párrafo anterior, las instituciones de crédito estarán obligadas a dar las noticias o información a que se refiere dicho párrafo, cuando lo solicite la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular o, en su caso, la Fideicomitente, Fideicomisario, fiduciario, comitente, comisionista,



mandante o mandatario sea parte o acusado. Para los efectos del presente párrafo, la autoridad judicial podrá formular su solicitud directamente a la institución de crédito, o a través de la comisión nacional bancaria y de valores. Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el primer párrafo de este artículo y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades: i. el procurador general de la república o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ii. Los procuradores generales de justicia de los estados de la federación y del distrito federal o subprocuradores, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; el procurador general de justicia militar, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; iv. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales; v. la secretaria de hacienda y crédito público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente ley; vi. el tesorero de la federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate; vii. La auditoría superior de la federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la cuenta pública federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales; viii. El titular y los subsecretarios de la secretaria de la función pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales. La solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la ley federal de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, y ix. La unidad de fiscalización de los recursos de los partidos políticos, órgano



técnico del consejo general del instituto federal electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el código federal de instituciones y procedimientos electorales. Las autoridades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada. Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables. Las solicitudes a que se refiere el tercer párrafo de este artículo deberán formularse con la debida fundamentación y motivación, por conducto de la comisión nacional bancaria y de valores. Los servidores públicos y las instituciones señalados en las fracciones i y vii, y la unidad de fiscalización a que se refiere la fracción ix, podrán optar por solicitar a la autoridad judicial que expida la orden correspondiente, a efecto de que la institución de crédito entregue la información requerida, siempre que dichos servidores o autoridades especifiquen la denominación de la institución, el número de cuenta, el nombre del cuentahabiente o usuario y demás datos y elementos que permitan su identificación plena, de acuerdo con la operación de que se trate. Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones estarán obligadas en caso de revelación indebida del secreto, a reparar los daños y perjuicios que se causen. lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar a la comisión nacional bancaria y de valores, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con las operaciones que celebren y los servicios que presten, así como tampoco la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada por el banco de México, el instituto para la protección al ahorro bancario y la comisión para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros, en los términos de las disposiciones legales aplicables.



Se entenderá que no existe violación al secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción xv del artículo 46 de esta ley, en los casos en que la auditoría superior de la federación, con fundamento en la ley que norma su gestión, requiera la información a que se refiere el presente artículo. Los documentos y los datos que proporcionen las instituciones de crédito como consecuencia de las excepciones al primer párrafo del presente artículo, sólo podrán ser utilizados en las actuaciones que correspondan en términos de ley y, respecto de aquéllos, se deberá observar la más estricta confidencialidad, aun cuando el servidor público de que se trate se separe del servicio. Al servidor público que indebidamente quebrante la reserva de las actuaciones, proporcione copia de las mismas o de los documentos con ellas relacionados, o que de cualquier otra forma revele información en ellos contenida, quedará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes. Las instituciones de crédito deberán dar contestación a los requerimientos que la comisión nacional bancaria y de valores les formule en virtud de las peticiones de las autoridades indicadas en este artículo, dentro de los plazos que la misma determine. La propia comisión podrá sancionar a las instituciones de crédito que no cumplan con los plazos y condiciones que se establezca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 al 110 de la presente ley. La comisión emitirá disposiciones de carácter general en las que establezca los requisitos que deberán reunir las solicitudes o requerimientos de información que formulen las autoridades a que se refieren las fracciones i a ix de este artículo, a efecto de que las instituciones de crédito requeridas estén en aptitud de identificar, localizar y aportar las noticias o información solicitadas...".

De igual forma, la "FIDUCIARIA" le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS" que con fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la denominada Circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso (en lo sucesivo



dénominada la "Circular 1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México. En la circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco), se establecieron, entre otras disposiciones, ciertas prohibiciones que la "FIDUCIARIA" a continuación transcribe, para efectos del conocimiento de las partes. -----

Art. 6 PROHIBICIONES. -----

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

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

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

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

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

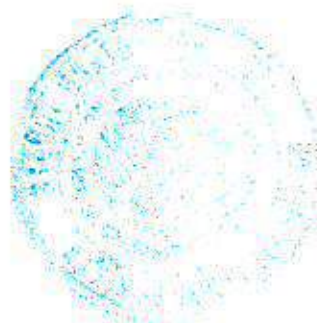
6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan -----

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

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

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 (ciento seis) fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 (ciento tres) fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 (sesenta y dos) fracción VI (cuatro romano) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 (sesenta) fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución", -----

Asimismo, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), la "FIDUCIARIA" ha hecho saber a las partes que responderá



civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente".-----

Por último, de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, la "Circular 1/2005 Bis" (uno diagonal dos mil cinco bis) y sus modificaciones emitidas por el Banco de México, por la que se modifican las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso, publicadas el 11 (once) de julio de 2005 (dos mil cinco), por lo que se refiere al segundo párrafo del numeral 4.2 (cuatro punto dos), para quedar en los términos siguientes:-----

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

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

DÉCIMA CUARTA- HONORARIOS Y COMISIONES DE LA "FIDUCIARIA".-----

Por su intervención en este Fideicomiso, la "FIDUCIARIA" percibirá con cargo al patrimonio fideicomitado y en su defecto, con cargo a los "FIDEICOMITENTES", las siguientes comisiones:-----

Uno.- Por la elaboración del contrato y la aceptación del cargo de la "FIDUCIARIA", la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) pagaderos a la firma de este contrato.-----

Dos.- Por la administración del patrimonio fideicomitado la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) anuales, siendo el primer pago al momento de la firma de este contrato.-----

Tres.- Por convenio modificatorio al Fideicomiso, y/o forma de administrar el patrimonio del fideicomiso, y/o la constitución del régimen de propiedad en condominio la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero al momento de su celebración.-----



Cuatro.- Por la firma que realice la "FIDUCIARIA" por cada acto jurídico en ejecución de los fines del Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), pagadero a la firma de cada documento. -----

Cinco.- Por el otorgamiento de poderes, la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) por la firma de cada documento al momento de su celebración. -----

Seis.- Por cada reversión o transmisión de propiedad, la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL) pagaderos por cada documento al momento de su celebración. -----

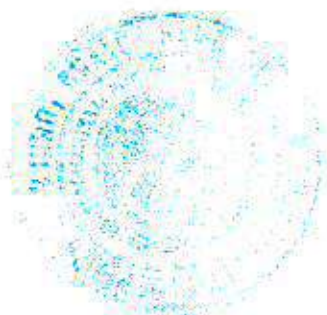
Siete.- Por la firma que realice la "FIDUCIARIA" de cada Contrato de Adhesión, la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL), al momento de la firma. -----

Cualquier servicio adicional como pudiere ser la expedición de cheques de caja, transferencias vía electrónica, órdenes de pago, entre otras, se cobrará las cantidades que para tales efectos tenga establecido "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL. -----

Las comisiones y honorarios de la "FIDUCIARIA" causan el Impuesto al Valor Agregado y el primer día de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en caso de que desaparezca dicho índice, se tomará como base el parámetro que lo sustituya, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, la "FIDUCIARIA" notificará al Comité Técnico dichos incrementos. -----

Los "FIDEICOMITENTES" se obligan a pagar las comisiones pactadas en el presente Contrato en las oficinas de la "FIDUCIARIA" y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago el patrimonio del presente Fideicomiso. En caso contrario, la "FIDUCIARIA" podrá proceder conforme se establece el artículo trescientos noventa y dos Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

Las comisiones pactadas, serán cubiertas con cargo al patrimonio fideicomitado, invariablemente de la cuenta que existan recursos. En caso de que en algún momento existieran recursos insuficientes dentro del patrimonio fideicomitado, aun sin haberse extinguido el Fideicomiso previamente, o bien, si éste no cuenta con patrimonio



Líquido, los "FIDEICOMITENTES" se obligan a depositar las cantidades antes mencionadas para cubrir las comisiones de la "FIDUCIARIA". --

DECIMA QUINTA.- DE LA FALTA DE PAGO DE HONORARIOS Y COMISIONES. ----

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

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

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

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

DÉCIMA SEXTA.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA "FIDUCIARIA".-----

La "FIDUCIARIA" tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito, así como aquellas que se deriven del presente contrato.-----

La "FIDUCIARIA" no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----

La "FIDUCIARIA" responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines del fideicomiso únicamente hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado y siempre por instrucciones escritas que le dirija el Comité Técnico.-----

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



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

En caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias a cargo de la "FIDUCIARIA", relacionados directamente con el presente fideicomiso y el patrimonio fideicomitado, generados por actos u omisiones de la "FIDUCIARIA" o de las partes, en cumplimiento de los fines del fideicomiso, por sí o a través de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior, (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe de la "FIDUCIARIA" o que la "FIDUCIARIA" realizare algún acto no comprendido dentro de los fines del presente fideicomiso, lo cual será debidamente determinado por la autoridad judicial respectiva), cualesquiera de dichas responsabilidades pecuniarias serán a cargo del patrimonio del fideicomiso hasta donde baste y alcance, y en caso de insuficiencia con cargo a los "FIDEICOMITENTES" en forma solidaria. -----

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

Los "FIDEICOMITENTES" convienen que la "FIDUCIARIA" no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en



este contrato, ni del destino de los recursos entregados a terceros para el cumplimiento de los fines de este fideicomiso.-----

La "FIDUCIARIA" hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines de este fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello.-----

La "FIDUCIARIA" desempeñará su cargo conforme a lo pactado en el presente contrato, o sus convenios modificatorios, por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza deberán ser por cuenta y orden de los "FIDEICOMITENTES", en los términos del presente fideicomiso.-----

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

Los "FIDEICOMITENTES" manifiestan expresamente que la "FIDUCIARIA" no será responsable en forma enunciativa más no limitativa, de las consecuencias que se deriven de las controversias o conflictos, entre los "FIDEICOMITENTES", o de los "FIDEICOMITENTES" y el Comité Técnico o de los miembros del Comité Técnico, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los "FIDEICOMITENTES", o demandas contra la "FIDUCIARIA" que provengan del cumplimiento de su encargo, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del fideicomiso, o que sean con relación a los bienes que forman el patrimonio fideicomitido, por lo que los "FIDEICOMITENTES" facultan a la "FIDUCIARIA" para que proceda conforme a lo siguiente:-----

a).- En caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitido se limite al cumplimiento de la cláusula de defensa del patrimonio y continuará con el cumplimiento de los fines del fideicomiso hasta en tanto reciba orden judicial o sentencia firme que haya causado ejecutoria, en la que le indiquen la forma de proceder y -----

b).- En caso de que la demanda o requerimiento sea en contra de la "FIDUCIARIA" y ésta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los "FIDEICOMITENTES" se obligan a indemnizarlo en términos de la cláusula Vigésima Cuarta del presente contrato.-----



Los "FIDEICOMITENTES" se obligan a indemnizar y sacar en paz y a salvo a la "FIDUCIARIA" de las condiciones ambientales del INMUEBLE que formarán parte del patrimonio fideicomitido, derivado de la presencia de sustancias peligrosas en el mismo. De igual manera los "FIDEICOMITENTES" están conscientes y en este acto se hacen responsables de la aplicación de las disposiciones para la transferencia de la propiedad de sitios contaminados de residuos peligrosos contenidos en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos vigente. Los "FIDEICOMITENTES" acuerdan que la "FIDUCIARIA" estará libre de responsabilidad de reparación o compensación derivada de los daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en el INMUEBLE que se adquiriera con cargo al patrimonio fideicomitido, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. -----

Los "FIDEICOMITENTES" liberan expresamente a la "FIDUCIARIA" de cualquier responsabilidad por el destino que se otorgue a los recursos que lleguen a formar parte del patrimonio fideicomitido, inclusive para el caso del contrato de crédito, siendo la responsabilidad de la "FIDUCIARIA" la entrega de recursos por instrucciones del Comité Técnico, sin tener la obligación de recabar recibo o comprobante alguno. -----

DÉCIMA SÉPTIMA.- OPERACIONES CON TERCEROS. -----

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

DÉCIMA OCTAVA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN. -----

Las partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, autorizan y facultan a la "FIDUCIARIA" para celebrar operaciones de inversión con la misma institución siempre que esta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. -----

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



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

En virtud de lo anterior, la "FIDUCIARIA" ha explicado de manera clara e inequívoca a las partes el contenido de la sección 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular "1/2005" vigente, emitida por el Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:-----

"...5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso B) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que correspondan en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses."-----

DÉCIMA NOVENA.- DISPOSICIONES FISCALES RELATIVAS AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-----

Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y a cargo de los "FIDEICOMITENTES", que están obligados a realizar en forma directa y sin la intervención de la "FIDUCIARIA" los enteros y pagos de impuestos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que le sean aplicables en cumplimiento a los fines de este Contrato.-----



En este acto los "FIDEICOMITENTES", asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedoras de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando a la "FIDUCIARIA" a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los "FIDEICOMITENTES" y de los "FIDEICOMISARIOS", o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida, conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

Las partes convienen que ante la eventualidad de que la "FIDUCIARIA" le sea requerido por las autoridades fiscales competentes, el pago de algún impuesto, derecho o contribución derivada de la operación del presente Fideicomiso, su responsabilidad se limitará únicamente a notificar mediante simple escrito al Comité Técnico del requerimiento de la autoridad en el domicilio convencional señalado en el presente Fideicomiso, para que éste último proceda según a su derecho converga. En caso de que el Comité Técnico hiciera caso omiso a la notificación hecha por la "FIDUCIARIA", esta última únicamente responderá hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, o bien, en caso de que Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sufriera algún daño pecuniario alguno por cobro de impuestos derechos y/o contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan los "FIDEICOMITENTES", estos se obligan a sacarla en paz y a salvo e indemnizarla, así como resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento, en virtud de que la observancia de las obligaciones fiscales son responsabilidad única y exclusiva de los "FIDEICOMITENTES", aun después de extinto el Fideicomiso.

En consideración de lo anterior, queda estrictamente prohibido que los FIDEICOMITENTES y/o FIDEICOMISARIOS y/o fedatarios y/o cualquier tercero hagan uso del Registro Federal de Contribuyentes propio de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL para la declaración de cualquier impuesto y/o



expedición de facturas fiscales a esa institución salvo aquellos que en cumplimiento de disposiciones fiscales o de los fines se requiera su designación, asimismo, el domicilio fiscal del Fideicomiso para efectos fiscales será el que determinen los propios **FIDEICOMITENTES**, o en su caso, el Comité Técnico, siendo su obligación, según corresponda, presentar ante las autoridades fiscales los documentos necesarios para acreditar el domicilio que determinen, quedando prohibido utilizar el domicilio fiscal propio de **"BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** o cualquier otro domicilio que a dicha Institución le corresponde o le pudiera corresponder por sus servicios de banca.--

Los **"FIDEICOMITENTES"** por conducto del Comité Técnico, se obligan a entregar de manera mensual o cuando la requiera la **"FIDUCIARIA"**, la información fiscal que se haya generado en dicho periodo, tales como declaraciones, enteros, avisos, comunicaciones, ejercicio de acciones, etcétera. En caso de que se abstengan de entregar dicha información a la **"FIDUCIARIA"** será causa grave y la **"FIDUCIARIA"** podrá renunciar a su encargo y será aplicable lo señalado en la cláusula Vigésima Quinta de la Renuncia y Sustitución **"FIDUCIARIA"** del presente Contrato.-----

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

VIGÉSIMA.- PODERES Y FACULTADES DE LA "FIDUCIARIA".-----

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



A) Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistir de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. -----

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. -----

En caso de que la "FIDUCIARIA" reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar en un plazo máximo 3



(tres) días hábiles al **Comité Técnico** la existencia de la reclamación o procedimiento, para que este último se avoque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad de la "FIDUCIARIA".-----

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

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

En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra de la "FIDUCIARIA" por parte de algún tercero respecto del presente fideicomiso, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los "FIDEICOMITENTES" o del **Comité Técnico**. En caso de que no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitado para sufragar dichos gastos, los "FIDEICOMITENTES" estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo a la "FIDUCIARIA" los gastos que ella hubiere efectuado.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO.-----

Los términos y condiciones de este contrato solamente podrán modificarse por autorización expresa del **Comité Técnico** y con la comparecencia de cada uno de los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS", y de la "FIDUCIARIA".-----



Queda expresamente pactado por las partes que toda modificación deberá dejar inalterables los derechos o beneficios previamente constituidos en el presente Fideicomiso a favor de terceros, salvo que dichos terceros otorguen su conformidad. Las modificaciones al presente contrato de Fideicomiso deberán hacerse observando en todo momento la forma que exija la legislación aplicable para su validez. -----

VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN "FIDUCIARIA". -----

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

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

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

La "FIDUCIARIA" de igual forma se reserva la facultad de solicitar la sustitución "FIDUCIARIA" para el caso de que se le adeuden honorarios fiduciarios. -----

VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA NO RELACION LABORAL. -----

La "FIDUCIARIA" no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o los "FIDEICOMITENTES" celebren contrato de prestación de servicios para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----



De acuerdo con lo anterior, no se tendrá relación laboral o profesional con la "FIDUCIARIA", la cual se considerará al servicio del patrimonio dado en fideicomiso, por lo que cualquier resolución dictada por autoridad competente respecto a derechos que asistan a las personas conforme a la ley en materia de seguridad social, laboral, civil, etcétera, los podrá cumplir la "FIDUCIARIA" con los bienes materia del Fideicomiso, en los términos que establece el artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito. En caso de que el patrimonio sea insuficiente los "FIDEICOMITENTES" se obligan a cubrir dichas prestaciones con sus propios recursos y en caso de que la "FIDUCIARIA" sufra algún daño pecuniario, tendrá derecho a ser indemnizado en términos de la cláusula Vigésima Octava del presente Fideicomiso. -----

En consideración de lo anterior, las partes expresamente acuerdan que por ningún motivo existirá relación laboral de ninguna especie entre la "FIDUCIARIA" y los "FIDEICOMITENTES", y el personal del que cada una de ellas se auxilie, respectivamente, para la ejecución de los fines del Fideicomiso, en virtud de lo anterior los "FIDEICOMITENTES" reconocen que la "FIDUCIARIA", no asumirá, el carácter de patrón, ni de patrón sustituto, ni tendrá a su cargo ninguna obligación laboral frente a los empleados de este y/o del personal y/o empresa que este contrate para llevar a cabo el fin y/o las actividades para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, ni tampoco tendrá ninguna responsabilidad de hecho o de derecho, por los actos u omisiones que sus empleados y/o empresas que contraten, ejecuten o dejen de ejecutar, respecto de la relación laboral que existe entre éstos y que incluso impidan llevar a cabo los fines del Fideicomiso, sin embargo, si cualesquier derechos que asistan a esas personas conforme a la ley, los ejercerán contra la "FIDUCIARIA", en su caso, para cumplir con las resoluciones que la autoridad competente dicte afectará, en la medida que sea necesaria, los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin que tenga obligación de pagar con sus propios recursos, siendo lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 82 (ochenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

VIGÉSIMA QUINTA.- RENDICIÓN DE CUENTAS. -----



La "FIDUCIARIA" mensualmente remitirá al **Comité Técnico** dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al cierre del mes, al domicilio que haya señalado en el presente contrato, un estado de cuenta que manifieste los movimientos realizados en las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso por el periodo de que se trate. De igual manera, la "FIDUCIARIA" podrá proporcionar al **Comité Técnico**, la dirección de internet en la cual el citado órgano colegiado podrá revisar y obtener los estados de cuenta respectivos, con lo cual se da por cumplida la obligación de la "FIDUCIARIA" consignada en la presente cláusula. -----

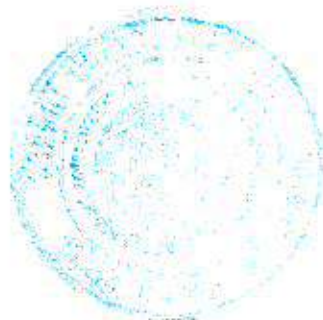
Una vez que el **Comité Técnico** haya recibido los estados de cuenta contará con un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión, en caso de no hacer observaciones, serán tácitamente aprobados. ----

VIGÉSIMA SEXTA.- REGLAMENTACIÓN ADICIONAL. -----

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES A LA "FIDUCIARIA". -----

Las Partes, estando conscientes de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos, tales como errores, inseguridad y falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que deriven actividades fraudulentas, y convienen con la "FIDUCIARIA" que todo tipo de instrucciones relacionadas con el presente Contrato sean enviadas mediante (i) escrito en original, copia digitalizada o certificada, (ii) correo electrónico de propiedad o del dominio de la persona autorizada que firma la instrucción, (iii) correo certificado o tradicional, mensajería o mensajería especializada, (iv) documentos en formato "PDF" o similar enviado como archivo adjunto en correo electrónico o (v) mediante fedatario público; comunicaciones que deberán contar con evidencia de acuse de recibo ("Medio de Comunicación Permitido"). En virtud de lo



anterior, las partes en este acto autorizan a la "FIDUCIARIA" para que proceda de conformidad con las Instrucciones que reciba a través del Medio de Comunicación Permitido y conforme a los términos del presente Contrato, y en este acto liberan a la "FIDUCIARIA" de cualquier responsabilidad derivada de dichas transmisiones y se comprometen a indemnizarlo en los términos de la indemnización establecida en el presente Contrato. Lo anterior en el entendido de que la "FIDUCIARIA", con excepción de lo dispuesto en el presente Fideicomiso, no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a cerciorarse de la identidad del remitente o confirmante, por lo tanto, las partes aceptan expresamente estar obligados por cualquier instrucción o comunicación que haya sido enviada en su nombre conforme a los términos del presente Fideicomiso, y aceptada por la "FIDUCIARIA".-----

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

-----"FIDEICOMITENTES"-----DOMICILIOS-----

i) El señor **EMILIO ZONANA BETTECH**: Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: emilio@iconicarquitectos.com.-----

ii) La señorita **LYNDA BETTECH SHAMOSH**: Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: emilio@iconicarquitectos.com.-----

iii) El señor **SALOMON KABBANI CHARABATI**: Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia



Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: skabbani@msn.com

iv) La señora **REBECA SERUR SITTON**: Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: isaac@iconicarquitectos.com -----

v) El señor **ISAAC ALFIE SERUR**: Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: isaac@iconicarquitectos.com -----

vi) El señor **AVIGDOR USHDI COHEN**: Calle Edgar Allan Poe número ciento diecinueve, colonia Polanco, código postal once mil quinientos sesenta, alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: aviushdi@hotmail.com. Y señala para su representado, el señor EYAL USHDI, el siguiente domicilio: -----

vii) El señor **EYAL USHDI COHEN**: Calle Edgar Allan Poe número ciento diecinueve, colonia Polanco, código postal once mil quinientos sesenta, Alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México. Correo electrónico: aviushdi@hotmail.com -----

La "**FIDUCIARIA**": Avenida Presidente Masaryk número doscientos catorce, segundo piso, colonia Polanco Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, en esta Ciudad de México. -----

Los "**FIDEICOMITENTES**" designan como domicilio del **COMITE TECNICO**: Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México. Correo electrónico: isaac@iconicarquitectos.com -----

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



(a) Las partes convienen que la "FIDUCIARIA" será instruida por quien esté facultado para ello en términos de este Contrato, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán (i) estar dirigidas a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División "FIDUCIARIA"; (ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado; (iii) contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos de este Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la "FIDUCIARIA" en términos del este Contrato (remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la instrucción correspondiente; en el entendido que si ya se le hubiera entregado copia de dicha identificación previamente a la "FIDUCIARIA", no se deberá remitir nuevamente); (iv) la instrucción expresa y clara que se desea realice la "FIDUCIARIA", expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que la "FIDUCIARIA" podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y la "FIDUCIARIA" no tendrá ninguna responsabilidad al llevar a cabo la instrucción en los términos solicitados, salvo por error manifiesto); (v) cuando la instrucción solicite a la "FIDUCIARIA" realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, siempre y cuando la misma haya sido emitida conforme a los términos previstos en el Fideicomiso y dentro del plazo señalado para tales efectos, la "FIDUCIARIA" sólo estará obligado a ejecutar la misma cuando cuente con recursos suficientes en las Cuenta del Fideicomiso y según las disposiciones previstas en este Contrato; y (vi) ser enviadas al domicilio convenido en esta cláusula, en original debidamente firmado por quien instruya, con cuando menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se venga a realizar; en el entendido que la "FIDUCIARIA" estará facultada para operar instrucciones que le sean remitidas vía correo electrónico sólo de la siguientes direcciones isaac@iconicarquitectos; (archivo ".pdf" con firmas autógrafas) o por cualquier medio electrónico (debidamente digitalizadas), obligándose las partes a la entrega física del original debidamente firmado, dentro de los 3 (tres) días siguientes



a aquel en que la "FIDUCIARIA" reciba la instrucción por los medios antes convenidos. En caso de que la "FIDUCIARIA" no reciba el original dentro del plazo señalado, se abstendrá, sin responsabilidad de acatar las instrucciones subsecuentes. De igual manera y en caso de cambio en las direcciones de correo electrónico, el **Comité Técnico** deberá informar por escrito a la "FIDUCIARIA", las nuevas direcciones de correo electrónico para recepción de instrucciones de manera digital. De igual manera, los "FIDEICOMITENTES" en este acto autorizan al señor(es) **ISAAC ALFIE SERUR**, para que pueda solicitar información a la "FIDUCIARIA", tal como estados de cuenta, movimientos, etc. en el entendido de que bajo ningún concepto tendrá facultades para instruir a la "FIDUCIARIA" en los términos del presente Fideicomiso, en caso de cambio o adición de las personas mencionadas, el **Comité Técnico**, lo instruirá por escrito a la "FIDUCIARIA", sin necesidad de realizar convenio modificatorio al presente fideicomiso. -----

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

(c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, la "FIDUCIARIA" tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder o no en términos de la instrucción de que se trate. En el supuesto de que con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción respectiva, la "FIDUCIARIA" deberá solicitar a la parte que haya emitido la instrucción confirmación de la misma para efectos de proceder en sus términos; en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva, la "FIDUCIARIA" estará facultado a no proceder en los términos de dicha instrucción. -----

VIGÉSIMA OCTAVA.- INDEMNIZACION A LA "FIDUCIARIA". -----



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



efectos), los "FIDEICOMITENTES", realizarán los mismos según resulten aplicables. -----

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

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

La "FIDUCIARIA" tiene derecho a ser representado en cualquier procedimiento derivado de este Fideicomiso por sus propios



apoderados. Todos los gastos y honorarios, debidamente comprobados, relacionados con dichos procedimientos deberán deducirse del patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la "FIDUCIARIA" conforme a lo previsto en este párrafo, o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos, los "FIDEICOMITENTES", realizarán los mismos según resulten aplicables.

VIGÉSIMA NOVENA. - RESERVA DE DERECHOS.-----

Los "FIDEICOMITENTES", una vez que el INMUEBLE forme parte del patrimonio fideicomitado, se reservan el derecho de realizar dentro del INMUEBLE, las obras de urbanización y construcción en términos del Proyecto Ejecutivo para el Desarrollo o de las modificaciones al mismo, con recursos propios o con los financiamientos que en su caso contraten, de conformidad a lo resuelto por el Comité Técnico.-----

Asimismo, los "FIDEICOMITENTES" por conducto y a través de la autorización que otorgan en este acto a los señores ISAAC ALFIE SERUR y/o EMILIO ZONANA BETTECH, quienes actuarán de forma conjunta o individual indistintamente, se reservan el derecho para promover y suscribir contratos privados preparatorios necesarios para la comercialización de las unidades privativas resultantes del INMUEBLE aportado por los "FIDEICOMITENTES". Sin embargo, previo a la formalización de dichos contratos se deberá llevar a cabo la reversión de propiedad de la unidad privativa de que se trate a favor de los propios "FIDEICOMITENTES", en el entendido que el Fideicomiso podrá recibir depósitos derivados de los contratos prometidos respecto de las unidades privativas del desarrollo, para ser entregados por la "FIDUCIARIA" conforme a las instrucciones del Comité Técnico.-----

Los "FIDEICOMITENTES" manifiestan expresamente que por ningún motivo utilizarán la marca, logotipo o imagen de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de la "FIDUCIARIA", en la publicidad que utilice para la comercialización, del Desarrollo.-----

De igual manera, los "FIDEICOMITENTES" se obligan a cumplir con todas y cada una de las disposiciones relativas en materia de urbanización y construcción respecto del INMUEBLE, así como de igual manera de



entregar y responder de las garantías ante los adquirentes, que establezcan las disposiciones. -----

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

Una vez que la "FIDUCIARIA" reciba en aportación el INMUEBLE por cuenta y orden de los "FIDEICOMITENTES", los propios "FIDEICOMITENTES" desde este acto, aceptan en asumir el saneamiento para el caso de evicción en términos de ley, facultando a la "FIDUCIARIA" para obligarlo en dichos términos en las escrituras de transmisión de propiedad. De igual manera, en los términos de la cláusula de Reserva de Derechos, los "FIDEICOMITENTES" se obligan a responder frente a los "FIDEICOMISARIOS" por la calidad de las construcciones realizadas en el Desarrollo, facultando de igual manera a la "FIDUCIARIA" para obligarlos en dichos términos en las escrituras de transmisión de propiedad. -----

El Fiduciario, no será responsable en forma alguna frente a terceros (incluyendo aquellos en cuyo favor se llegare a transmitir la propiedad), por defectos, falta de legitimidad, vicios ocultos o vicios de los títulos que amparen los mismos o por las impugnaciones que se hicieran de los derechos de propiedad respecto de los bienes que formen parte del patrimonio del presente fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA PRIMERA.- POSESIÓN Y DEPÓSITO DEL INMUEBLE. -----

Una vez que el INMUEBLE forme parte del patrimonio fideicomitado, en términos de la legislación vigente la "FIDUCIARIA" es la propietaria del mismo, no obstante los "FIDEICOMITENTES" acuerdan que el señor ISAAC ALFIE SERUR será el Depositario del INMUEBLE quien en la escritura pública en la cual se aporte el INMUEBLE recibirá la posesión y aceptara la calidad de Depositario. -----

El Depositario: (i) se constituye como depositario del INMUEBLE y de los documentos que se señalan en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós) y 2523 (dos mil quinientos veintitrés) del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto



en el artículo 2532 (dos mil quinientos treinta y dos) del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un depositario, destacando que no podrá disponer de los Inmuebles; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los "FIDEICOMITENTES" o el Comité Técnico, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará a la "FIDUCIARIA" y al Comité Técnico, las gestiones necesarias para conservar el buen estado de los Inmuebles y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro, se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso.-----

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

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - REVERSIÓN DE PROPIEDAD.-----

Los "FIDEICOMITENTES" conservan el derecho de readquirir de la "FIDUCIARIA" el bien o bienes, derechos y el INMUEBLE que aporten al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por lo que de conformidad con lo establecido en este Contrato no existe enajenación de bienes desde el punto de vista fiscal, ya que no se actualiza el supuesto establecido en la fracción quinta del Artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación y artículo ciento quince de Código Fiscal de la Ciudad de México.-----



No obstante lo anterior, la "FIDUCIARIA" en ningún momento será responsable por las cargas fiscales que se deriven de la transmisión parcial o total del patrimonio del fideicomiso, en ejecución de los Fines del Fideicomiso y de acuerdo a los términos establecidos en el mismo. -----

TRIGÉSIMA TERCERA. - GASTOS. -----

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

TRIGÉSIMA CUARTA. - DE LOS TÍTULOS. -----

Los títulos de este Contrato son exclusivamente por conveniencia de las Partes para referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. -----

TRIGÉSIMA QUINTA. - DE LA AUSENCIA DE VICIOS. -----

En la celebración del presente Fideicomiso, no existe error, dolo o mala fe, ni vicio de voluntad alguno entre las partes, obligándose a estar y pasar por lo establecido en el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA SEXTA. - DE LA INTEGRIDAD Y DE LA DIVISIÓN. -----

Si cualquier disposición del presente contrato es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida, en consecuencia, dicha disposición se interpretará como si estuviera escrita de tal manera que pueda ser aplicable hasta el mayor grado posible permitido por la ley. -----

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. -----

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



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

-----CAPÍTULO SEGUNDO-----

-----CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON-----

-----INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA-----

-----DECLARACIONES-----

Declaran "LAS PARTES" bajo protesta de decir verdad, en lo que a cada uno corresponde, lo siguiente: -----

I. DECLARA "LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE: -----

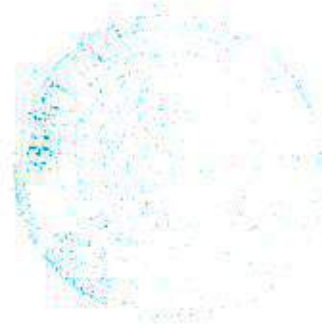
A) Es una sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. -----

B) El presente crédito se destinará para la construcción de 32 (TREINTA Y DOS) VIVIENDAS del Conjunto Habitacional denominado "MIGUEL ÁNGEL 73", el cual se ubica en Miguel Ángel 73 (setenta y tres), colonia Noncalco, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, misma que se desarrollará en una sola etapa. La edificación del proyecto habitacional será designada en lo sucesivo como "LAS VIVIENDAS", que se edificarán sobre el inmueble descrito en el Antecedente **Primero** de este instrumento, de conformidad con las características, medidas y superficies que se describen en la memoria técnica, proyecto arquitectónico, planos y demás información que fue entregada por "LA ACREDITADA" a "LA ACREDITANTE", previamente y para la aprobación del presente Crédito. -----

C) Para la construcción de "LAS VIVIENDAS" cuenta con un proyecto arquitectónico urbanístico, manifestación, permiso o licencia de construcción, según corresponda, de conformidad con la legislación aplicable y demás autorizaciones vigentes para llevar a cabo la citada construcción y que ha entregado o entregará, en su caso a "LA ACREDITANTE" la documentación e información necesaria, obligándose a mantener vigentes dichas autorizaciones hasta la conclusión de la construcción de "LAS VIVIENDAS". -----



- D) Para obtener el permiso de construcción antes mencionado, exhibió planos autorizados y sellados del proyecto arquitectónico y estructural de la obra, en los cuales se especificaron las características de "LAS VIVIENDAS". -----
- E) Entregó a "ION FINANCIERA", planos, copia del presupuesto de obra, mediante el que se especifican detalladamente los materiales y costos estimados y unitarios de la construcción de "LAS VIVIENDAS". -----
- F) Entregó a "ION FINANCIERA" para su autorización, el calendario de obra en el que se especifica detalladamente, la duración estimada de edificación, aceptando bajo su responsabilidad, que la obra deberá quedar concluida en el plazo pactado en este instrumento, debiendo presentar a "ION FINANCIERA" el aviso de terminación de obra emitido por la Autoridad correspondiente. -----
- G) No existe impedimento legal o técnico, para llevar a cabo la venta y promoción, ni para la habitación, destino y uso, y servicios públicos con que deban contar el (los) inmueble (s) que se construyan de acuerdo con el proyecto de obra. -----
- H) Ha proporcionado a "ION FINANCIERA" la información y documentación que refleja en forma veraz su situación financiera, contable, legal, técnica y en general administrativa, la cual sirvió de base para la celebración del Contrato y la autorización del crédito objeto de este y que, a la fecha de firma del presente instrumento, no ha sufrido modificación ni cambio alguno que pudiera afectar las obligaciones pactadas en el presente Contrato. -----
- I) Conoce, entiende y está en aptitud de cumplir, el sistema de financiamiento y de pago que se establece en el presente instrumento. -----
- J) No se encuentra en incumplimiento de ningún término o condición de contrato, convenio o documento alguno del que sea parte, cuyo incumplimiento pudiera acarrear consecuencias importantes y adversas para sus operaciones, bienes o situación financiera. -----
- K) La celebración del presente Contrato y la suscripción de los documentos e instrumentos que se contemplan en el mismo, no motivará que "LA ACREDITADA" incumpla ningún término, condición y obligación de ningún contrato, convenio, instrumento o documento del que sea parte. -----



L) Tiene conocimiento del contenido y alcance del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, y en virtud de ello manifiesta que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan, de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito y en especial los previstos en los artículos 139 (ciento treinta y nueve) y 400 (cuatrocientos) bis del Código Penal Federal.-----

M) Por instrucciones del Comité Técnico del fideicomiso identificado con el número "4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), comparece "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, a la firma del presente Contrato como "LA ACREDITADA" y "LA GARANTE HIPOTECARIA" única y exclusivamente como fiduciario en el FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado con el número 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), representada por el licenciado Alejandro Pérez Lecuona.-----

N) La garantía hipotecaria que se constituye en el presente instrumento sirven para garantizar a "LAS ACREDITANTES" todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente Contrato y muy particularmente la de pago de capital, intereses y demás accesorios.-----

Ñ) Su apoderado cuenta con las facultades y capacidad legal suficientes para celebrar el presente Contrato, los títulos de crédito, convenios, y cualquier otro instrumento relacionado con el mismo, manifestando que al día de hoy no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, según consta en la escritura número noventa y nueve mil setecientos treinta y seis, de fecha veinte de septiembre del año dos mil diecisiete, ante el Licenciado Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría Pública número diecinueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de La Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, en el Folio Mercantil número "186434" (uno, ocho, seis, cuatro, tres, cuatro).-----



C) No tiene impedimento legal alguno para la celebración del presente instrumento. -----

II. DECLARA "ION FINANCIERA", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE: -

A) Es una sociedad financiera de objeto múltiple constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que para su constitución y operación no requiere autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que se encuentra facultada para celebrar el presente Contrato de crédito y asumir y dar cumplimiento a sus obligaciones pactadas en el mismo. -----

B) Sus apoderados cuentan con las facultades y capacidad legal suficientes para celebrar el presente Contrato, los títulos de crédito, convenios, y cualquier otro instrumento relacionado con el mismo, manifestando que al día de hoy no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna. -----

C) Previa estudio y valoración de los documentos e información señalados en la declaración I (uno romano) de "LA ACREDITADA", ha sido aprobada la solicitud de crédito cuyo objeto es precisamente la construcción y terminación de "LAS VIVIENDAS". -----

D) A través de sus representantes, ha explicado a "LA ACREDITADA" los términos y condiciones definitivos del crédito otorgado, así como los derechos y obligaciones pactadas en el presente Contrato. -----

III. DECLARA LA "COACREDITANTE" Y/O EL "FIDEICOMISO", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE: -----

A) Es una institución de banca múltiple, debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y facultada para realizar operaciones de fideicomiso en su carácter de Fiduciaria, según consta en la escritura sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha quince de noviembre de dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario ciento cuarenta y siete de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número trescientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta, de fecha ocho de enero de dos mil siete, bajo la denominación "Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero". -----



B) Mediante escritura treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha primero de marzo de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario doscientos uno de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con fecha quince de abril del dos mil diez, en el folio mercantil número trescientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el veinticuatro de febrero de dos mil diez, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER" y la reforma total de los estatutos sociales.-----

C) Su Delegada Fiduciaria cuenta con las facultades y capacidad legal suficientes para celebrar el presente Contrato, conforme se precisa en la escritura de su designación y otorgamiento de facultades, por lo que se refiere al señor **JOSÉ JORGE CARRILLO VILLASANA**, con escritura número ciento un mil trescientos treinta y siete, de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, ante el licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de esta capital, por lo reciente a su otorgamiento y por lo que se refiere al señor **MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA**, con escritura número cien mil seis, de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, ante el licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número trescientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta, y cuyos poderes se derivan por el Fiduciario del Contrato de Fideicomiso formalizado en documento privado celebrado con fecha veinticuatro de junio del año dos mil veintiuno, por "ION FINANCIERA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, en su carácter de "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR"; SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, como "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR"; y "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD