

CERTIFICACIÓN

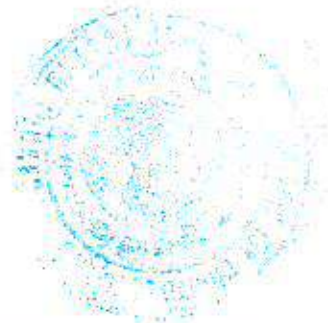


LIBRO NÚMERO CUATRO MIL TRESCIENTOS SIETE. ----- SAAF/GNM/RHH
INSTRUMENTO CIENTO TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES. -----

En la Ciudad de México, a veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.
OMAR LOZANO TORRES, titular de la notaría número ciento treinta y
cuatro de la Ciudad de México, hago constar: -----

A.- EL CONTRATO DE 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), en lo
sucesivo se le denominara "EL CONTRATO" y/o "EL FIDEICOMISO" que
celebran, por una parte, los señores EMILIO ZONANA BETTECH, LYNDIA
BETTECH SHAMOSH, SALOMON KABBANI CHARABATI, REBECA SERUR SITTON,
ISAAC ALFIE SERUR, AVIGDOR USHDI COHEN por su propio derecho y en
representación del señor EYAL USHDI COHEN, en lo sucesivo
conjuntamente los "FIDEICOMITENTES" y/o "FIDEICOMISARIOS" o
individualmente el "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO"; con el
consentimiento de las señoras JUDITH BISTRE COHEN e ILANIT MOSES,
ambas representada por el señor Avigdor Ushdi Cohen; y por la otra
parte "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de institución "FIDUCIARIA",
a quien en lo sucesivo se le denominará como la "FIDUCIARIA",
representada en este acto por sus Delegadas Fiduciarias, las
licenciadas Diana Angélica González Fragoso e Ileana Araceli Cureño
Zambrano que en conjunto con los "FIDEICOMITENTES" se les denominará
"LAS PARTES", y; -----

B.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA
HIPOTECARIA, que enseguida se precisa, en lo sucesivo "EL CONTRATO",
que celebran de una parte "ION FINANCIERA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA
DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO
MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, en lo sucesivo "ION FINANCIERA", en su
carácter de "ACREDITANTE" y "AGENTE ADMINISTRATIVO", representada en
este acto por los señores Ilan Eskenazi Saed y Fabián Ortega Aranda,
de una segunda parte "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, única y exclusivamente
en su carácter de FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACION, FUENTE DE PAGO Y GARANTIA identificado con el número
"5028" (cinco mil veintiocho), en lo sucesivo "ACTINVER", en su
carácter de "COACREDITANTE" y el "FIDEICOMISO", representado por los
señores Mauricio Rangel Laisequilla y José Jorge Carrillo Villasana
en su carácter de Delegados Fiduciarios; y en conjunto con "ION
FINANCIERA", se les denominará como "LAS ACREDITANTES"; de una tercera



parte "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, representada como ha quedado dicho, única y exclusivamente en su carácter de FIDUCIARIA del 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 como ha quedado dicho, en lo sucesivo "LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", quien actúa por instrucciones del Comité Técnico del referido fideicomiso, misma que en este acto ratifica el señor Isaac Alfie Serur, en su carácter de presidente del Comité Técnico del mencionado Fideicomiso; y con la comparecencia de los señores ISAAC ALFIE SERUR y EMILIO ZONANA BETTECH, en lo personal y por su propio derecho, en su carácter de "OBLIGADOS SOLIDARIOS" y "AVALES", respecto de las obligaciones a cargo de "LA ACREDITADA" y en favor de "LAS ACREDITANTES", en los términos del "CONTRATO", en lo sucesivo "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS", y a quienes en su conjunto se les denominará como "LAS PARTES", al tenor, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

-----A N T E C E D E N T E S-----

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número ciento dos mil ochocientos dieciocho, de fecha veinte de diciembre del año dos mil diecinueve, ante el licenciado Carlos Ricardo Viñas Berea titular de la notaría número setenta y dos de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de México, en el folio real número ciento sesenta y cuatro mil sesenta y cinco, los señores EMILIO ZONANA BETTECH, LYNDIA BETTECH SHAMOSH, SALOMON KABBANI CHARABATI, REBECA SERUR SITTON, ISAAC ALFIE SERUR, EYAL USHDI COHEN y AVIGDOR USHDI COHEN, adquirieron en los siguientes porcentajes: a).- el señor Emilio Zonana Bettech, en un veintitrés punto cinco por ciento, b).- la señora Lynda Bettech Shamosh, en un cinco por ciento, c).- el señor Salomon Kabbani Charabati, en un veinte por ciento, d).- la señora Rebeca Serur Sitton, en un dieciocho por ciento, e).- Isaac Alfie Serur, en un veintisiete punto setenta y cinco por ciento, f).- Avigdor Ushdi Cohen, en un dos punto ochenta y cinco por ciento y g).- el señor Eyal Ushdi, en un dos punto noventa por ciento, por compraventa, en



Eyal Ushdi, en un dos punto noventa por ciento, por compra-venta, en precio de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, el edificio número setenta y tres, antes setenta y cinco, de la calle Miguel Ángel, y terreno que ocupa, que es el predio formado por los lotes ciento ochenta y cuatro y ciento ochenta y seis, de la colonia Carrera Lardizabal Mixcoac, (catastralmente Santa María Nonoalco), en Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos, en esta Ciudad de México, con superficie de UN MIL METROS CUADRADOS y las medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue: -----

AL NORTE, en cincuenta metros con el lote número ciento ochenta y ocho, hoy casa número setenta y siete de la calle Miguel Ángel; AL SUR, en la misma medida con el lote ciento ochenta y dos, actualmente casa números quince y diecinueve de la calle Caravaggio, esquina con Miguel Ángel; AL ORIENTE, en veinte metros con los lotes ciento ochenta y tres y ciento ochenta y cinco, hoy casa frente a la Avenida Revolución; y AL PONIENTE, en igual extensión con la citada calle de Miguel Ángel...". -----

Para efectos de la presente escritura el inmueble relacionado en este antecedente será referido en adelante como el "INMUEBLE". -----

II.- Declaran los "FIDEICOMITENTES", de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes, lo que justifican con el certificado de libertad de gravámenes presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A". -----

III.- Declaran los "FIDEICOMITENTES", que al inmueble objeto de esta escritura le corresponden para el pago de sus contribuciones los siguientes números de cuenta: -----

A).- En la Tesorería de la Ciudad de México: -----

Predial: "039-047-04-000-9" (cero tres nueve guión cero cuatro siete guión cero cuatro guión cero cero cero guión nueve). -----

B).- Agua: "17-38-778-358-01-000-5" (uno siete guión tres ocho guión siete siete ocho guión tres cinco ocho guión cero uno guión cero cero cero guión cinco). -----



Y en este acto me exhibe los documentos a que se refiere el artículo veintisiete del Código Fiscal del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) correspondiente a la constancia de adeudos por impuesto predial la cual NO reporta adeudos y la constancia de adeudos por suministro de agua la cual NO reporta adeudos, los cuales agrego al apéndice de esta escritura con la letra "B".-----

Asimismo, declaran los "FIDEICOMITENTES", que tiene pleno conocimiento de la situación fiscal y catastral del inmueble objeto de esta escritura.-----

IV.- El valor catastral del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de \$5'118,699.40 Moneda Nacional (CINCO MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS, CUARENTA CENTAVO MONEDA NACIONAL) misma que aparece en la boleta predial que en copia cotejada agrego al apéndice de esta escritura con la letra "C".----

V.- El valor comercial del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de \$34,831,587.32 Moneda Nacional (TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS, MONEDA NACIONAL), que aparece en el avalúo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".-----

VI.- Con la letra "E", agrego al apéndice de esta escritura el certificado único de zonificación de uso del suelo expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

VII.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL. Que se tramitó Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio 0811-20 (ceró ochocientos once quion veinte), de fecha diez de noviembre del dos mil veinte, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Alcaldía de Benito Juárez, misma que agrego al apéndice de la presente escritura bajo la letra "F", del inmueble ubicado en la calle de Miguel Ángel, colonia Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, mismo que se identifica en dicha constancia **actualmente como número oficial 73 (SETENTA Y TRES)**.-----

VIII.- CARTA DE INSTRUCCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO AL FIDUCIARIO.- Manifiesta el señor Isaac Alfie Serur, en su carácter de presidente del Comité Técnico del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado como "BANCA MIFEL", SOCIEDAD



ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, número "4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), que instruyó al fiduciario para comparecer al otorgamiento de este instrumento, mediante carta de instrucción de fecha ocho de noviembre del año dos mil veintiuno, misma que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "G". -----

IX.- CARTA DE INSTRUCCIÓN DEL FIDUCIARIO AL NOTARIO.- "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, actuando única y exclusivamente como fiduciario del 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), mediante carta de instrucción de fecha nueve de noviembre del año dos mil veintiuno, instruyó al suscrito notario para la elaboración del presente instrumento, misma que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "H". -----

X.- Para los efectos previstos en los artículos tres, siete, ocho, trece, catorce y quince de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, declaran las partes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el INMUEBLE y recursos objeto de la presente escritura, son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos.

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

I.- Declaran los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS", por su propio derecho, y a través de su respectivo representante legal: -----

a) Ser personas físicas, mayores de edad y con plena capacidad legal, y con capacidad económica suficiente para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso. -----

b) Los señores EYAL USHDI COHEN e ILANIT MOSES, comparecen representados por el señor AVIGDOR USHDI COHEN quien acredita su personalidad en términos de las facultades que le fueron conferidas, por escritura número ciento veintiocho mil ciento sesenta y cinco, de fecha veinte de febrero de dos mil veinte, ante el Licenciado José Manuel Huerta Martínez, notario público interino número setenta y nueve del municipio de La Paz, Estado de México, manifestando que



dichas facultades se encuentran vigentes, ya que a la fecha no le han sido modificadas, limitadas o revocadas de forma alguna.-----

c) La señora **JUDITH BISTRE COHEN**, comparece representada por el señor **AVIGDOR USHDI COHEN** quien acredita su personalidad en términos de las facultades que le fueron conferidas, por escritura número sesenta mil ochenta y tres, de fecha quince de enero de dos mil dieciocho, ante el Licenciado Conrado Zuckermann Ponce, notario público número ciento cinco del municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, manifestando que dichas facultades se encuentran vigentes, ya que a la fecha no le han sido modificadas, limitadas o revocadas de forma alguna.-----

d) Que manifiestan que su **estado civil** es el siguiente:-----

i) El señor **EMILIO ZONANA BETTECH**, casado con la señora **JEMI TUACHI SHAKALU**, bajo el régimen de **separación de bienes** como lo acredita con el acta de matrimonio que en copia fotostática agregó al apéndice de este instrumento con la letra "I".-----

ii) La señorita **LYNDA BETTECH SHAMOSH**, soltera.-----

iii) El señor **SALOMON KABBANI CHARABATI**, casado con la señora **MICHELLE KANAN LANIADO**, bajo el régimen de **separación de bienes**, como lo acredita con el acta de matrimonio que en copia fotostática agregó al apéndice de este instrumento con la letra "J".-----

iv) La señora **REBECA SERUR SITTON** casada con el señor **SALOMÓN ALFIE JAFIF**, bajo el régimen de **separación de bienes**, como lo acredita con el acta de matrimonio que en copia fotostática agregó al apéndice de este instrumento con la letra "K".-----

v) El señor **ISAAC ALFIE SERUR** casado con la señora **SHARON ENTEBI MOCHON**, bajo el régimen de **separación de bienes**, como lo acredita con el acta de matrimonio que en copia fotostática agregó al apéndice de este instrumento con la letra "L".-----

vi) El señor **AVIGDOR USHDI COHEN**, casado con la señora **JUDITH BISTRE COHEN**, bajo el régimen de **sociedad conyugal**, como lo acredita con el acta de matrimonio que en copia fotostática agregó al apéndice de este instrumento con la letra "M".-----

vii) El señor **EYAL USHDI** casado con la señora **ILANIT MOSES** en el extranjero, sin que se especifique régimen conyugal, como lo acredita con el acta de matrimonio que debidamente traducida y apostillada,



agrego en copia fotostática al apéndice de este instrumento con la letra "N". -----

e) Estar inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes, con las siguientes Claves: -----

i) El señor EMILIO ZONANA BETTECH, "ZOB E ochenta y nueve doce dieciocho EC tres". -----

ii) La señorita LYNDA BETTECH SHAMOSH, "BES L sesenta y nueve doce cero tres UU tres". -----

iii) El señor SALOMON KABBANI CHARABATI, "KAC S ochenta y uno cero cuatro veintiocho PAA". -----

iv) La señora REBECA SERUR SITTON, "SES R, setenta y dos doce cero cinco AY dos". -----

v) El señor ISAAC ALFIE SERUR, "AIS I noventa y uno cero cuatro cero uno GZ siete". -----

vi) El señor AVIGDOR USHDI COHEN, "UIC A sesenta y dos cero siete diecisiete cuatro B cuatro". -----

vii) El señor EYAL USHDI COHEN, "UIE Y sesenta y cuatro cero nueve veinticinco NY cinco". -----

f) Que es su voluntad celebrar el presente Contrato con el objeto de obligarse a realizar aportaciones que más adelante se relacionan y el INMUEBLE para los fines y en los términos y condiciones que se establecen en las cláusulas que se indican en el capítulo siguiente. -----

g) Que son los únicos y legítimos propietarios del INMUEBLE, el cual es aportado a la "FIDUCIARIA" de este Fideicomiso: (i) en el estado que se encuentra; (ii) libre de gravámenes y sin limitaciones en su dominio; (iii) libre de inquilinos y poseedores de cualquier naturaleza; (iv) sin obligación frente a persona alguna; (v) sin que persona alguna tenga opciones, derechos preferenciales o derechos del tanto para adquirirlo, ya sea por contrato o por ley; (vi) con el uso de suelo, y hasta donde es del conocimiento de los "FIDEICOMITENTES", sin que autoridad o persona alguna haya iniciado cualquier procedimiento para cambiar, modificar o de cualquier forma limitar el uso de suelo antes referido; y (vii) sin restricciones de naturaleza alguna, distintas a las expresamente declaradas, así como a las



establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano y medio ambiente.-----

h) Que no existe procedimiento alguno que afecte la propiedad o posesión del **INMUEBLE** estando a la fecha libre de cualquier acto de autoridad tendiente a su expropiación; ii) el **INMUEBLE** no está sujeto a procedimiento alguno, incluyendo el relativo en materia de extinción de dominio, ya sea de naturaleza local o federal; y iii) el **INMUEBLE** no ha sido utilizado en forma alguna, los "**FIDEICOMITENTES**", ha realizado o autorizado que se realicen en él, cualesquiera de los delitos previstos en la Ley Nacional de Extinción de Dominio.-----

i) Que es su voluntad celebrar este fideicomiso para fideicomitir y obligarse a transmitir al patrimonio del mismo, la propiedad del **INMUEBLE**, con todo lo que de hecho o por derecho le corresponda, a efecto de que los "**FIDEICOMITENTES**" realicen la construcción de unidades privativas, en adelante "**EL DESARROLLO**", y conforme sea aprobado por las autoridades competentes.-----

j) Que a la fecha de celebración del presente contrato no tienen conocimiento de que existan procesos judiciales y/o extrajudiciales, acción, demanda, juicio, reclamación, audiencia, citatorio, notificación de violación, investigación o procedimiento civil, laboral, administrativo o penal, pendiente de resolver o en riesgo de ser presentada en su contra, relacionadas con el **INMUEBLE**; y que no tienen conocimiento de que existen amenazas o contingencias que pudieran derivar en demandas, reclamos o condenas contra dicho **INMUEBLE** y los derechos que detentan sobre el mismo.

k) Que a la fecha de celebración del presente contrato, el **INMUEBLE** no contraviene o viola de ninguna forma las leyes, reglamentos, circulares, normas oficiales mexicanas o cualquier otro ordenamiento, ya sea federal o local, en cualquier materia, incluyendo la ambiental, toda vez que no tienen conocimiento de que en él haya habido liberación de sustancias peligrosas que requieran acción de remediación, ya sea por sí misma o por cualquiera otra persona en, sobre, dentro, debajo de, o que de cualquier manera afecten el **INMUEBLE**, en forma tal que pudieran llevar a, o constituir la base para reclamaciones contra cualquiera de las partes de este contrato;



por costos de limpieza, trabajo de remediación, daños o recursos naturales, lesión personal u otros conceptos. -----

l) Que el **INMUEBLE** se encuentra libre de arrendamiento o concesión de uso y goce y totalmente desocupado. -----

m) Que la celebración, formalización y ejecución del presente Contrato: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte los "**FIDEICOMITENTES**"; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a las partes; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que les haya sido notificada a los "**FIDEICOMITENTES**". -----

n) Que la firma del presente Contrato significa la manifestación de su voluntad para obligarse en los términos del mismo, por lo que la suscripción de este documento bastará para comprobar legalmente su acuerdo de voluntades y que el mismo no se encuentra afectado por error, dolo, violencia, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento. -----

ñ) Que conocen el contenido y alcance legal de las estipulaciones contenidas en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna de la "**FIDUCIARIA**", manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos que aportan inicialmente al patrimonio del presente Fideicomiso y los que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son de procedencia lícita, por lo que, manifiestan su conformidad en que la "**FIDUCIARIA**" se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que les requieran. -----

o) Declaran que de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ellos son los dueños beneficiarios del presente Fideicomiso; asimismo declara el señor **AVIGDOR USHDI COHEN** que sus representados los señores **EYAL USHDI COHEN, ILANIT MOSES y JUDITH BISTRE COHEN** son los dueños beneficiarios por lo que respecta en sus correspondientes derechos y porcentajes de participación. -----



p) Que con la firma del presente contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 (veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, a que la "FIDUCIARIA" realice cuantas consultas estime pertinentes a la o las sociedades de información crediticia que operen en México, respecto de su persona.-----

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

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



correspondiente a fin de proceder a la formalización del presente Contrato.

s) Que la "FIDUCIARIA" les ha hecho saber que el Aviso de Privacidad significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de responsable, se encuentra a su disposición en la página de internet de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en la dirección <http://www.mifel.com.mx> mismo que se hizo de su conocimiento previo tratamiento de sus Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que forma parte integrante del presente Contrato. -----

t) En términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los declarantes podrán otorgar a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en documento por separado, aceptando los términos y condiciones mediante los cuales, "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, tendrá la obligación de informar a los declarantes, a través del Aviso de Privacidad, la información que recaba del mismo y con qué fines. Asimismo, los declarantes o su representante legal podrán solicitar a "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que le conciernen a través de la instrumentación del formato establecido en "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en lo sucesivo simplemente (el "Formato ARCO"). El Formato ARCO deberá contener y acompañar la información y documentación señalada en el Aviso de Privacidad. "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, comunicará a los declarantes, en un plazo máximo de 20 días hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato ARCO, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15



(quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad de los declarantes o representante legal, según corresponda. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. **"BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.-----

t) Que la **"FIDUCIARIA"** les ha explicado y conocen el contenido y alcance de la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (diecho seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como diversas prohibiciones aplicables a la **"FIDUCIARIA"** contenidas en distintas leyes y circulares tal como lo establece la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, sus modificaciones y demás disposiciones legales, mismos que a la letra se transcriben en la cláusula Décima Tercera de este Contrato.-----

u) Hasta donde es de su conocimiento, la celebración y cumplimiento de este Fideicomiso no violan convenio, licencia, sentencia u orden de la cual sea parte o conforme a la cual se encuentre vinculado, autorización alguna a la que esté sujeto, o ley, reglamento, circular o decreto alguno que le sea aplicable.-----

v) Que para los efectos que se deriven del presente Fideicomiso, manifiestan que la **"FIDUCIARIA"**, no forma parte de los convenios, contratos o acuerdos celebrados en forma previa a la constitución del presente Contrato, por lo que esta última no asume ni se le confiere responsabilidad alguna respecto de las declaraciones que versen sobre dichos convenios, contratos o acuerdos, ni sobre las obligaciones que deriven de los mismos, excepto por la aceptación del cargo que se le confiere a través del presente Contrato.-----

w) Están conscientes y convienen en que la **"FIDUCIARIA"**, no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con el presente Contrato (excepto por aquellos de los



que sea parte), que sean celebrados por las partes del mismo, en el entendido que la "FIDUCIARIA" no es ni será responsable en forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que la "FIDUCIARIA", salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de sus instrucciones, no se encuentra ni se encontrará obligada en forma alguna conforme a los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos. -----

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

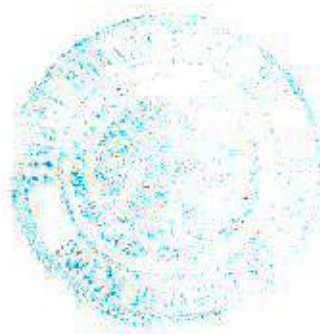
II.- Declarará la "FIDUCIARIA", a través de sus delegados fiduciarios: -----

a) Ser una Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, legamente, constituida y autorizada para actuar como la "FIDUCIARIA", conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con autorización para realizar funciones de banca y crédito, y facultada para realizar todo tipo de operaciones fiduciarias. -----

b) Que las licenciadas Diana Angélica González Fragoso e Ileana Araceli Cureño Zambrano cuentan con las facultades necesarias para la celebración de este Fideicomiso, mismas que manifiestan, no le han sido modificadas, restringidas o revocadas en forma alguna, tal y como lo acredita con la escritura pública número ciento ocho mil seiscientos cuarenta y ocho, de fecha nueve de julio del año dos mil veintiuno ante el Licenciado Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría Pública número diecinueve de la Ciudad de México. -----

c) Que no tiene impedimento legal para la celebración del presente Contrato, por lo que está de acuerdo en desempeñar el cargo de institución "FIDUCIARIA" que se le confiere en los términos del Fideicomiso. -----

d) Que ha hecho saber inequívocamente a los "FIDEICOMITENTES" el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en la fracción



XIX (diecinueve romano), del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y las prohibiciones que se encuentran contenidas en Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) de Banco de México y sus modificaciones, las cuales se reproducen en la cláusula Décima Tercera del presente Fideicomiso. -----

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

f) Que para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número "4964/2021" (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), y para efectos fiscales, será designado como "Fideicomiso número "4964/2021 GFM" (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno GFM). -----

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

IV.- ACLARACIÓN DE NOMBRE.- Declara el señor EYAL USHDI, por conducto de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que ese es el nombre correcto de su representado, así como acaba de expresarse, pero que también acostumbra usar los nombres de EYAL USHDI COHEN y EYAL USHDI no obstante lo anterior, en el caso antes mencionado se trata de la misma persona; manifiesta lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar en la presente escritura. -----

V.- ACLARACIÓN DE NOMBRE.- Declara la señora JUDITH BISTRE COHEN, por conducto de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que ese es el nombre correcto de su representada, así como acaba de expresarse, pero que también acostumbra usar los nombres de JUDITH BISTRE COHEN DE USHDI y JUDITH BISTRE DE USHDI, no obstante



lo anterior, en el caso antes mencionado se trata de la misma persona; manifiesta lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar en la presente escritura. -----

VI.- ACLARACIÓN DE NOMBRE.- Declara la señora **ILANIT MOSES**, por conducto de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que ese es el nombre correcto de su representada, así como acaba de expresarse, pero que también acostumbra usar el nombre de **ILANIT MOSES NAJUM DE USHDI**, no obstante lo anterior, en el caso antes mencionado se trata de la misma persona; manifiesta lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar en la presente escritura. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: ---

-----**CAPITULO PRIMERO**-----

-----**DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO**-----

-----**C L Á U S U L A S**-----

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. -----

En los términos y para los efectos indicados en el artículo trescientos ochenta y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los "**FIDEICOMITENTES**" y la "**FIDUCIARIA**" constituyen en este acto y por medio del presente **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN**, para el cumplimiento de los fines indicados en la cláusula Cuarta de este Contrato, en los términos, condiciones y para los efectos que se contienen en las siguientes cláusulas. Para efectos administrativos y de control, se ha asignado a este Fideicomiso el número "**4964/2021**" (**cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno**), y para efectos fiscales designado como "**Fideicomiso número "4964/2021 GFM"** (**cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno GFM**) (sin considerarse un Fideicomiso con actividad empresarial), por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan los "**FIDEICOMITENTES**" o el **Comité Técnico**, deberá hacer referencia al número antes citado. -----

"BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, acepta el cargo fiduciario que por virtud de este Contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este contrato y de conformidad con las disposiciones legales sobre



la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso.-----

La "FIDUCIARIA" manifiesta que la transmisión de la propiedad que realizan los "FIDEICOMITENTES", respecto del INMUEBLE, materia del presente Fideicomiso, hasta donde es de su conocimiento, es recibida libre de todo gravamen, adeudo, responsabilidad o contingencia de índole civil, penal, fiscal, laboral, administrativa, ambiental o agraria relacionadas con o que pudieran afectar al Inmueble, en cuestión, por lo que, en caso de que llegare a presentarse en el futuro adeudos o reclamos por parte de autoridades o de terceros, relacionados con el Inmueble, provenientes u originados en cualquier periodo de tiempo anterior a la fecha de firma de la presente escritura, los "FIDEICOMITENTES" se obligan, respecto del INMUEBLE que aportan, a resolverlos y finiquitarlos de manera total y satisfactoria por su exclusiva cuenta, así como, en su caso, a indemnizar, defender y mantener en paz y a salvo a la "FIDUCIARIA" y el INMUEBLE, de cualquier costo o gasto, incluyendo los honorarios y gastos de los asesores legales de la "FIDUCIARIA", que se llegaren a derivar de cualquiera de estos supuestos, sin menoscabo de su obligación de responder por los daños y perjuicios que se llegaren ocasionar a la "FIDUCIARIA".-----

La "FIDUCIARIA" mantendrá la titularidad de los bienes y derechos fideicomitidos y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----

SEGUNDA.- PARTES DEL FIDEICOMISO.-----

Son partes del presente Fideicomiso:-----

I.- "FIDEICOMITENTES".- cada uno de ellos en el mismo porcentaje que a continuación se indica:-----

- a) El señor EMILIO ZONANA BETTECH, en un veintitrés punto cinco por ciento.
- b) La señora LYNDA BETTECH SHAMOSH, en un cinco por ciento.-----
- c) El señor SALOMON KABBANI CHARABATI, en un veinte por ciento.-----
- d) La señora REBECA SERUR SITTON, en un dieciocho por ciento.-----
- e) El señor ISAAC ALFIE SERUR, en un veintisiete punto setenta y cinco por ciento.-----



f) El señor AVIGDOR USHDI COHEN en un dos punto ochenta y cinco por ciento.

g) El señor EYAL USHDI COHEN, en un dos punto noventa por ciento. --
TOTAL CIEN POR CIENTO. -----

II.- "FIDEICOMISARIOS". - Serán "FIDEICOMISARIOS" en este Fideicomiso los mismos "FIDEICOMITENTES", en la proporción, términos y condiciones en que cada uno de ellos haya contribuido a la formación del patrimonio fideicomitido, conforme a los porcentajes enlistados en el punto anterior.

Por lo que hace a los FIDEICOMITENTES, identificados con los incisos f) El señor AVIGDOR USHDI COHEN en un dos punto ochenta y cinco por ciento; y g) El señor EYAL USHDI COHEN, en un dos punto noventa por ciento, en tal carácter y también como FIDEICOMISARIOS del presente fideicomiso, tendrán derecho a que en ejecución del presente Fideicomiso, se les revierta la propiedad a cada uno conforme a su porcentaje de participación con UNA UNIDAD PRIVATIVA de las treinta y dos que se construirán en "EL DESARROLLO" las cuales se identifican con los números 306 (trescientos seis) a favor del señor AVIGDOR USHDI COHEN y 308 (trescientos ocho) a favor del señor EYAL USHDI COHEN, correspondiéndole a cada Unidad Privativa el derecho de uso exclusivo de dos cajones de estacionamiento y las áreas comunes o áreas comunes con derecho de uso exclusivo, que de hecho y por derecho le correspondan las cuales se identificarán con los siguientes números, superficies e indivisos siguientes: -----

| DEPARTAMENTO | SUPERFICIE | INDIVISO | FIDEICOMISARIO |
|---|--|---|---|
| ----306----- (TRESCIENTOS ---SEIS)----- | --80.56 m2 (OCHENTA ---PUNTO CINCUENTA Y -----SEIS METROS----- CUADRADOS)----- | 2.85% (DOS PUNTO OCHENTA Y ---CINCO POR----- CIENTO)----- | AVIGDOR USHDI-- -----COHEN----- ----- |
| ----308----- (TRESCIENTOS OCHO)----- | -82.16 m2 (OCHENTA Y- -DOS PUNTO DIECISEIS- --METROS CUADRADOS)-- | ---2.90% (DOS----PUNTO NOVENTA --POR CIENTO)-- | --EYAL USHDI--- -----COHEN----- ----- |



Sin embargo para el caso que por instrucciones del **Comité Técnico** se solicite la obtención y firma de un contrato de apertura de crédito o financiamiento de cualquier clase, en adelante (el "Crédito"), que puede estar acompañado o no, de garantía hipotecaria y obligación solidaria, en este específico caso los **"FIDEICOMISARIOS"** serán clasificados en el siguiente orden:-----

a)- **"FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR"**: La institución que conforme a las instrucciones del Comité Técnico otorgue el financiamiento a la Fiduciaria por cuenta y orden de los Fideicomitentes (el "Crédito") a fin de destinar dichos recursos a la construcción de las Unidades Privativas sobre el **INMUEBLE**, quien tendrá derecho a recibir los recursos suficientes para cubrir el capital y accesorios del Crédito.

Los **"FIDEICOMITENTES"** liberan desde ahora a la **"FIDUCIARIA"** de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos. En todo caso, la **"FIDUCIARIA"** responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso, y nunca con patrimonio propio, y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos.-----

b) **"FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR"**: Los propios **"FIDEICOMITENTES"**, quienes en tal carácter y siempre y cuando realicen las aportaciones a que se comprometen, tendrán derecho a recibir los recursos que se encuentren en el patrimonio fideicomitido, conforme a su Porcentaje de Participación Individual.-----

c) Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES"**: Lo serán aquellas personas que, con posterioridad a la celebración del presente Fideicomiso, se adhieran al mismo como **"FIDEICOMITENTES"** y **"FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR"**, mediante la celebración de un contrato de adhesión (en lo sucesivo los "Contratos de Adhesión") al Fideicomiso, en los términos y condiciones que establezca el **Comité Técnico** previas instrucciones por escrito, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, llegaren a realizar Aportaciones. Para efectos del presente Fideicomiso, cuando se señale a los **"FIDEICOMITENTES"** y a los **"FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR"** se incluirá en dicha definición a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES"**.-----



III.- "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS".- Las personas físicas que con tal carácter designen los propios "FIDEICOMISARIOS", respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde de este Fideicomiso, los cuales se designarán de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta del presente Contrato. -----

IV.- "FIDUCIARIA".- "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de Institución "FIDUCIARIA" quien en tal carácter se obliga a destinar el patrimonio fideicomitido única y exclusivamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso. -----

Las partes acuerdan que los derechos de los "FIDEICOMISARIOS" sobre el presente Fideicomiso, estarán limitados a lo expresamente pactado, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos que sean exigibles a la "FIDUCIARIA", extinguiéndose el derecho una vez recibido el beneficio.

En consideración de lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 1868 (mil ochocientos sesenta y ocho) al 1871 (mil ochocientos setenta y uno) y demás disposiciones aplicables del Código Civil Federal, se considerará que los "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS", los "FIDEICOMITENTES" o cualquier persona causahabiente del "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO" (según corresponda a cada uno de ellos) que por algún título legítimo sea considerado como parte del presente fideicomiso en los términos y formalidades del presente contrato, al momento de la firma de la notificación que por escrito dirija a la "FIDUCIARIA" mediante la cual solicite se le reconozcan los derechos que adquiere de este fideicomiso y habiendo obtenido la constancia correspondiente de la "FIDUCIARIA" que dicha solicitud es procedente, o la firma del Convenio de Adhesión o la Cesión de Derechos "FIDEICOMISARIOS", según sea el caso, se dará por enterado del contenido y alcance legales del presente fideicomiso y aceptan todos los derechos y obligaciones que el presente fideicomiso establece a su favor y cargo y las condiciones que en su caso se requieran cumplir para el ejercicio de sus derechos. -----

TERCERA.- PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. -----

Durante la vigencia del fideicomiso el Patrimonio del Fideicomiso, se integra con: -----



- a) La aportación que en este acto realizan los "FIDEICOMITENTES", por la cantidad total de \$10,000.00 Moneda Nacional (DIEZ MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) en lo sucesivo la "Aportación Inicial", mediante depósito a la cuenta que se abra en "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL a nombre del Fideicomiso, para los fines que se indican en la cláusula Cuarta del presente Contrato. -----
- b) Los recursos que aporten los "FIDEICOMITENTES" para llevar a cabo el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para la construcción del "Desarrollo", declarando los "FIDEICOMITENTES" desde este acto que los señores AVIGDOR USHDI COHEN y EYAL USHDI COHEN, han aportado el 100% (cien por ciento) de los recursos al fideicomiso incluyendo las construcciones que resulten de la construcción del desarrollo, conforme a su respectivo Porcentaje de Participación Individual de las cargas de este Fideicomiso, por lo que el resto de los "FIDEICOMITENTES", reconocen en este acto que los señores AVIGDOR USHDI COHEN y EYAL USHDI COHEN, se encuentran relevados de la obligación de realizar aportaciones subsecuentes o absorber cargas del fideicomiso o de los contratos que se celebren en virtud del mismo de la naturaleza que sea, siempre respetando su porcentaje de participación. Declaran de igual forma los "FIDEICOMITENTES" que si por cualquier motivo no fuera posible la reversión a que se hace mención a favor de los señores AVIGDOR USHDI COHEN y EYAL USHDI COHEN, el resto los "FIDEICOMITENTES" pagarán en dinero los departamentos no entregados al valor comercial vigente en el momento de pago, así como el pago de una pena convencional en dinero, del diez por ciento calculada sobre la participación en el presente fideicomiso.-----
- c) El INMUEBLE que aportan los "FIDEICOMITENTES", reservándose en todo momento el derecho de reversión sobre el mismo, incluidas las construcciones que se realicen sobre el mismo, de acuerdo con su porcentaje de participación. -----
- d) El proyecto ejecutivo, que para la construcción del Desarrollo sea aprobado por el Comité Técnico. -----
- e) Aportaciones Extraordinarias, entendiéndose estas, como aquellas aportaciones distintas de las mencionadas en los incisos a), b) y c) anteriores que los "FIDEICOMITENTES" se obligan desde ahora a



realizar, en caso de que así lo determine el **Comité Técnico**, considerando en todo momento lo estipulado en el inciso b) anterior.

f) En su caso, las cantidades que se obtengan de los contratos de crédito o financiamiento que conforme a las instrucciones del **Comité Técnico** se llegaren a celebrar por parte de la "**FIDUCIARIA**" por cuenta y orden de los "**FIDEICOMITENTES**", para en su calidad de copropietarios del **INMUEBLE** y "**FIDEICOMITENTES**", para realizar las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones en el **INMUEBLE**, en el entendido que la construcción de las Unidades Privativas será realizada por los "**FIDEICOMITENTES**" a través de los recursos que aporten al Fideicomiso, sin que bajo ninguna circunstancia, la "**FIDUCIARIA**" reciba aportaciones o depósitos en efectivo o metales amonedados, ya que este último únicamente sirve como concentrador de recursos, garantizando el destino y aplicación de los mismos.

g) Los permisos, manifestaciones, licencias, concesiones y/o autorizaciones que en su caso se obtengan para llevar a cabo la construcción y/o remodelación del Desarrollo, en el entendido de que dichos documentos deberán conservarse en posesión por parte del Depositario (según dicho término se define más adelante).

h) Los productos que se obtengan por la inversión o reinversión de las cantidades que integran el patrimonio fideicomitado, de conformidad con las instrucciones del **Comité Técnico** en los términos de la Cláusula Quinta siguiente.

i) Cualquier otra aportación de bienes y derechos no prevista en el presente Fideicomiso, deberá autorizarla previamente la "**FIDUCIARIA**" y otorgarse con las formalidades que establezca la legislación vigente.

Todas las cantidades de dinero que los "**FIDEICOMITENTES**" entreguen mediante cheque, se entenderán recibidas por la "**FIDUCIARIA**" "salvo buen cobro", una vez que sean cubiertas por las Instituciones de Crédito a cargo de quien se libren los cheques, de acuerdo con las disposiciones de Banco de México y los usos y prácticas bancarias. - Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las cuentas que se aperturen a nombre del Fideicomiso, para los efectos legales a que haya lugar.



La "FIDUCIARIA" se reserva el derecho de rechazar tales aportaciones, por lo anterior, para todos los efectos legales y fiscales a que haya lugar, todas las aportaciones a la Cuenta del Fideicomiso deberán ser mediante cheque de caja y/o cheque certificado para abono en cuenta y/o Transferencias Electrónicas de Fondos (TEF) y/o vía Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI).-----

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

De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de los que en un futuro aporten los "FIDEICOMITENTES" en los términos establecidos en la presente cláusula, por lo que estos últimos otorgan su conformidad con la relación de bienes fideicomitidos.-----

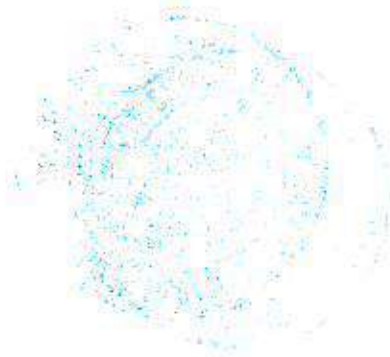
CUARTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.-----

Las Partes convienen que el fin primordial de este Fideicomiso consiste en que los "FIDEICOMITENTES" aportan al patrimonio del fideicomiso el INMUEBLE reservándose el derecho de readquirirlo, así como la aportación de los recursos previamente mencionados. Para que la "FIDUCIARIA", por instrucciones del COMITÉ TÉCNICO y a través de este Fideicomiso, construya sobre el INMUEBLE "EL DESARROLLO" que se encontrará integrado por TREINTA DOS unidades privativas. Por lo que las partes convienen que son fines del Fideicomiso:-----

A).- Que la "FIDUCIARIA" por instrucciones que en este acto otorgan los "FIDEICOMITENTES" abra y administre las cuentas bancarias en "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, así como las cuentas que instruya el Comité Técnico con posterioridad a la firma de este Contrato (las "Cuentas del Fideicomiso") para recibir las aportaciones de los "FIDEICOMITENTES"; y faculte a las personas que le instruya el propio Comité Técnico para girar cheques y ordenar transferencias en contra de las mismas.-----



- B).- Que la "FIDUCIARIA" reciba de los "FIDEICOMITENTES" las aportaciones que cada uno de los mismos se obligan a realizar en los términos de lo dispuesto en la cláusula segunda anterior, para destinarlos a la consecución de los fines de este Fideicomiso. -----
- C).- Que la "FIDUCIARIA", reciba y mantenga la plena propiedad y titularidad del INMUEBLE, para la administración del mismo, créditos, obras, mejoras, ampliaciones, remodelaciones, otorgar garantías y demás derechos que les correspondan respecto del INMUEBLE. -----
- D).- Que la "FIDUCIARIA" recibe la propiedad del INMUEBLE que aportan los "FIDEICOMITENTES", con la comparecencia del señor ISAAC ALFIE SERUR, quien recibe y conservará la posesión del INMUEBLE en su carácter de depositario del INMUEBLE, a cuyo efecto deberá observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren con tal carácter. -----
- E).- Que la "FIDUCIARIA" previa instrucción por escrito del Comité Técnico invierta todas las aportaciones que llegaren a realizar los "FIDEICOMITENTES", ya sea respecto de cantidades en monetario o aportación del INMUEBLE, así como cualesquiera otras cantidades de dinero que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico. -----
- F).- Que la "FIDUCIARIA" permita la realización de los trabajos y estudios técnicos que sean necesarios o convenientes para demoler, remodelar, construir, equipar, adaptar o adecuar el INMUEBLE, así como para realizar las demás obras y mejoras que decida realizar el Comité Técnico en el Inmueble, previa instrucción por escrito del Comité Técnico a la "FIDUCIARIA". -----
- G).- Que la "FIDUCIARIA" otorgue a las personas que le instruya el Comité Técnico los poderes limitados con y facultades necesarias y suficientes para que en su nombre y representación, lleven a cabo los trámites y gestiones, así como tramiten y obtengan de las autoridades competentes los Permisos, Licencias y Autorizaciones necesarios para la ejecución de las obras y demás trabajos de demolición, remodelación, construcción, equipamiento, adaptación, mejoras o adecuación del o sobre el INMUEBLE así como para la construcción del Proyecto Arquitectónico en general y, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, cargue los gastos, costos,



derechos, impuestos y demás erogaciones relacionados con estas. Sin que dichos poderes comprendan actos de dominio y títulos y operaciones de crédito. Los gastos que se generen derivado del otorgamiento de poderes será con cargo al patrimonio del fideicomiso.-----

H).- La "FIDUCIARIA" permita que se lleven a cabo, con los recursos recibidos de las Aportaciones, la construcción sobre el **INMUEBLE**, de acuerdo a los planos, proyectos, ingenierías y demás documentos técnico-constructivos que obtenga y/o genere la persona física o moral mediante la instrucción emitida por el **Comité Técnico**.-----

I).- Que la "FIDUCIARIA", directamente o a través de la persona que de manera expresa instruya el **Comité Técnico**, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance y en los términos y condiciones que por escrito le indique el propio **Comité Técnico**, contrate los servicios de las personas físicas o morales que realizarán y/o supervisarán las obras y demás trabajos de demolición, remodelación, construcción, equipamiento, adaptación, mejoras o adecuación del **INMUEBLE** conforme al Proyecto Arquitectónico y los Permisos, Licencias y Autorizaciones otorgadas por las autoridades competentes.-----

J).- Que la "FIDUCIARIA", de conformidad con el Proyecto Arquitectónico, los Permisos, Licencias y Autorizaciones y las instrucciones que al efecto reciba por escrito del **Comité Técnico**, formalice cualesquiera modificaciones o subdivisiones respecto del **INMUEBLE** y/o en su caso, constituya sobre estos, el régimen de propiedad en condominio, ya sea vertical, horizontal, mixto o maestro, según lo determine el **Comité Técnico**; reconozca y cumpla con las obligaciones relativas a dicha modalidad de propiedad y sus reglamentos de administración; otorgue los poderes limitados que le indique el **Comité Técnico**, para su representación en cualquier tipo de asambleas de condóminos o cualesquier otro órgano del condominio, debiendo el apoderado informar a la "FIDUCIARIA" el resultado de su actuación en cada ocasión en la que comparezca en representación de la "FIDUCIARIA". Cualquier gasto generado de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio debe ser con cargo al patrimonio del Fideicomiso.-----



K).- Que, en su caso, previa instrucción del **Comité Técnico**, la **"FIDUCIARIA"** celebre con las instituciones financieras que le indique el **Comité Técnico**, los contratos de crédito o financiamiento que el **Comité Técnico** considere necesario o conveniente para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, en cuyo caso la **"FIDUCIARIA"**, conforme a las instrucciones por escrito que reciba del **Comité Técnico**, otorgará las garantías o gravámenes sobre el Patrimonio del Fideicomiso, a favor de la o las instituciones financieras que otorguen dichos Créditos o financiamientos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito o financiamiento respectivos; en el entendido en el que los **"FIDEICOMITENTES"** liberan desde ahora a la **"FIDUCIARIA"** de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso la **"FIDUCIARIA"** responderá del pago de los Créditos con y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de Crédito respectivos y nunca con recursos propios. De igual manera se establece que la persona que instruya el **Comité Técnico** deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del crédito o financiamiento, los **"FIDEICOMITENTES"** desde este momento facultan a la **"FIDUCIARIA"** a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte que previamente instruya el **Comité Técnico**, la cual deberá ser revisada y en su caso aprobada en forma previa por el propio **Comité Técnico** y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren a la **"FIDUCIARIA"**, con el propósito de que la **"FIDUCIARIA"** se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito o financiamiento. Los pagos de las amortizaciones que se deban realizar del crédito o financiamiento serán invariablemente instruidos por parte del **Comité Técnico**. -----

Por lo anterior, la **"FIDUCIARIA"**, conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba del **Comité Técnico**, aplique los recursos de la Cuenta del Fideicomiso, conforme a la siguiente cascada de pagos:



Primero, el pago de los honorarios fiduciarios por su intervención en los actos contemplados en el Fideicomiso.-----

Segundo, el pago de las contribuciones que, con motivo del **Desarrollo Inmobiliario**, así como de la transmisión de las unidades privativas, se tengan que cubrir.-----

Tercero, el pago de intereses ordinarios, moratorios, comisiones y otros accesorios generados por el financiamiento o Crédito otorgado, en el entendido que, a la par que se lleve la transmisión de una unidad privativa se deberá cubrir a la entidad financiera su valor de liberación para abono a capital.-----

Cuarto, el remanente sea aplicado a la conclusión de la construcción del **Desarrollo Inmobiliario**.-----

Quinto, por último, el remanente final, si lo hubiera sea distribuido en favor de los **"LOS FIDEICOMISARIOS"** en la proporción que a cada uno de ellos corresponda conforme a su respectivo porcentaje de Participación.-----

L)..- Que la **"FIDUCIARIA"**, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance pague los gastos y costos de financiamiento de cualquier Crédito que se requiera contratar para la construcción y en general para la ejecución de trabajos de demolición, remodelación, construcción, equipamiento, adaptación o adecuación del **INMUEBLE** y demás obras y mejoras que decida realizar el **Comité Técnico** sobre el **INMUEBLE**, de conformidad con las instrucciones de éste último.-----

M)..- Que la **"FIDUCIARIA"**, previas instrucciones que le otorgue por escrito el **Comité Técnico**, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, contrate los seguros que el propio **Comité Técnico** determine para cubrir los riesgos que pudieran correr los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, en las pólizas que se contraten para asegurar los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, se designará a la **"FIDUCIARIA"** como único beneficiario de las mismas, quien en caso de ocurrir algún siniestro respecto de alguno de los bienes asegurados, procederá previas instrucciones escritas del **Comité Técnico**, al cobro de las indemnizaciones correspondientes, a depositar el importe de las



mismas a la Cuenta del Fideicomiso y a distribuir las, conforme a dichas instrucciones. -----

N).- Que al término de este Fideicomiso o sus renovaciones o antes si así lo dispone el **Comité Técnico**, la **"FIDUCIARIA"**, previa provisión de fondos, proceda a revertir y/o aplicar y/o transmitir total o parcialmente, según lo determine el **Comité Técnico**, la propiedad del **INMUEBLE** aportado al patrimonio del fideicomiso, los remanentes de recursos existentes en las Cuentas del Fideicomiso, así como en general el Patrimonio del Fideicomiso que en ese momento forme parte del mismo, a favor de los **"FIDEICOMISARIOS"**, en la proporción que a cada uno de ellos corresponda conforme a su respectivo porcentaje de Participación a ese mismo momento, y como consecuencia extinga en su caso el Fideicomiso. La **"FIDUCIARIA"** en ningún caso podrá transmitir los bienes Inmuebles que formen parte del patrimonio fideicomitado a terceras personas que no tenga el carácter de **"FIDEICOMITENTE"** y **"FIDEICOMISARIOS"**, con la finalidad de obtener una contraprestación, sin embargo, se encontrarán facultados para ceder o transmitir sus derechos **"FIDEICOMISARIOS"**. -----

Ñ).- Que, en su caso, la **"FIDUCIARIA"** por conducto de la persona y en los términos que instruya el **Comité Técnico** presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan. -----

O).- Que la **"FIDUCIARIA"** otorgue los poderes limitados necesarios a las personas físicas que instruya el **Comité Técnico** para el cumplimiento de los fines y/o para la defensa del patrimonio fideicomitado, sin comprender las facultades de títulos y operaciones de crédito y actos de dominio, asimismo las facultades no podrán ser ejercidas ante autoridades en materia laboral, y de seguridad social, En caso de que el(los) apoderado(s) instruidos (s) sea(n) los propios **"FIDEICOMITENTES"**, en este acto expresamente se obliga (a) a realizar una rendición de cuentas a la **"FIDUCIARIA"** cuando esta la solicite de los actos y contratos que se ejercen conforme al mandato (incluyendo copia de los actos celebrados); (b) en los actos que celebre se ostente exclusivamente como apoderado del Fideicomiso y bajo ningún concepto que está actuando en ejercicio de un poder de Banca Mifel, Sociedad Anónima en su carácter de Institución de Crédito; (c) en los



actos que celebre su contraparte deberá manifestar que está de acuerdo en que está actuando en representación del Fideicomiso y únicamente las obligaciones que se contraigan, así como las contingencias que en su caso se generen conforme a dicho contrato, será hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso baste y alcance. En caso de que el apoderado instruido por el **Comité Técnico** sea un tercero, dichos apoderados en documento por separado deberán aceptar cumplir con las obligaciones consideradas en los incisos (a), (b) y (c) que arriba se mencionan. En el supuesto que los apoderados se abstengan de dar cumplimiento a la totalidad de las obligaciones que arriba se mencionan, las Partes establecen que será causa grave para que la **"FIDUCIARIA"** pueda renunciar a su encargo. -----

P)..- Que la **"FIDUCIARIA"** contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le instruya el **Comité Técnico**, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y cumplan con la totalidad de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos y las originadas con motivo de este instrumento. Si el **Comité Técnico** no instruye a la **"FIDUCIARIA"** la contratación del despacho de contadores para los efectos precisados, dentro de los sesenta días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que la **"FIDUCIARIA"** le notifique por escrito al **Comité Técnico** su solicitud de que realice dicha instrucción, o de la fecha de remoción de los originalmente instruidos, la **"FIDUCIARIA"** los designará dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que la **"FIDUCIARIA"** renuncie a su encargo o bien cese el Fideicomiso, en el entendido de que los honorarios que perciba el citado despacho contable serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

Q)..- Que la **"FIDUCIARIA"** conforme a las instrucciones conjuntas o separadas que giren los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS** los señores **AVIGDOR USHDI COHEN** y **EYAL USHDI COHEN**, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, reviertan en su favor libre de gravamen y libre de cualquier limitación de dominio o uso, controversias o cualquier otra carga la propiedad conforme a su porcentaje de participación las unidades privativas identificadas con los números



306 (TRESCIENTOS SEIS) y 308 (TRESCIENTOS OCHO) respectivamente, en los términos señalados en el numeral II (dos romano) de la cláusula segunda del presente contrato. -----

R).- Que La "FIDUCIARIA" conforme a las instrucciones del Comité Técnico, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, revierta en favor de los demás FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, la propiedad de las treinta unidades privativas restantes conforme a su porcentaje de propiedad. -----

S).- Las demás que se deriven del presente contrato, para la consecución de los fines de este Fideicomiso. -----

T).- La "FIDUCIARIA" conforme a las instrucciones del Comité Técnico, en general, realice o formalice cualquier clase de actos, contratos, convenios o acuerdos que sean necesarios o recomendables, con el objeto de cumplir con los fines del presente fideicomiso o para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso o para la conservación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. La "FIDUCIARIA" en ningún caso podrá transmitir los bienes Inmuebles que formen parte del patrimonio fideicomitado a terceras personas que no tenga el carácter de "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO", con la finalidad de obtener una contraprestación. -----

U).- Cuando la "FIDUCIARIA" actúe en cumplimiento a las instrucciones del Comité Técnico, o en cumplimiento a los fines del presente Fideicomiso, quedará liberado de toda responsabilidad cuando actúe en acatamiento de tales instrucciones, salvo que la "FIDUCIARIA" hubiese actuado con negligencia, dolo o impericia, por lo que en ese caso deberá responder por los daños y perjuicios que el Patrimonio del Fideicomiso y los "FIDEICOMITENTES". -----

Cuando la "FIDUCIARIA" actúe en cumplimiento a las instrucciones del Comité Técnico, o en cumplimiento a los fines del fideicomiso, quedará liberado de toda responsabilidad. -----

QUINTA.- POLITICA DE INVERSIÓN. -----

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



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

(i) Pasivos a cargo de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL que devenguen la tasa más alta que paga la institución por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantienen los citados pasivos.

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

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

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

En todos los casos en que la "FIDUCIARIA" realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.-----

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

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

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

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

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

En este acto los "FIDEICOMITENTES" aprueban y autorizan expresamente a la "FIDUCIARIA" para que en cumplimiento del presente Fideicomiso celebre operaciones con "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, actuando por cuenta propia,

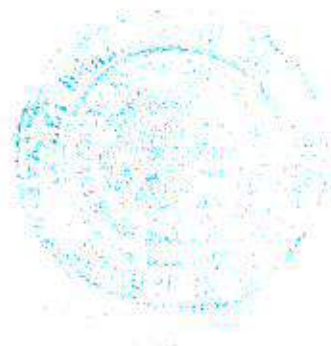


entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. En caso que el **Comité Técnico** por conducto de su Presidente, decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a **"BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, deberán instruirlo por escrito y de manera expresa a la **"FIDUCIARIA"**. -----

Asimismo, manifiesta la **"FIDUCIARIA"**, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de **"BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

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

En caso de que se requiera o instruya para la realización de fines del presente Fideicomiso la realización de operaciones cambiarias, es decir, la compra o venta de divisas, conversión de fondos o monedas



de curso legal de otros países, o de otros países a moneda de curso legal de México, las partes autorizan a la "FIDUCIARIA" a realizar dichas operaciones al tipo de cambio de ventanilla que tenga vigente en ese momento "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, sujeto a las condiciones de mercado existentes en ese momento, por lo que los "FIDEICOMITENTES" liberan de toda responsabilidad a la "FIDUCIARIA" por las pérdidas y menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el patrimonio del Fideicomiso.-----

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

La "FIDUCIARIA" con cargo al patrimonio hasta donde baste y alcance del Fideicomiso pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para invertir la materia fideicomitida. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, la "FIDUCIARIA" queda liberada de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando los "FIDEICOMITENTES" expresamente obligados a aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto.

En caso de que se realice una nueva Aportación, la "FIDUCIARIA" no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 14:00 (catorce) horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del Comité Técnico informar por escrito antes de las 14:00 (catorce) horas a la "FIDUCIARIA", respecto de la realización de la citada Aportación.-----

SEXTA. - "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS".-----

Los "FIDEICOMITENTES", en lo individual, podrán designar "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS", para el caso de su fallecimiento, para lo cual desde este acto los "FIDEICOMITENTES" designan como

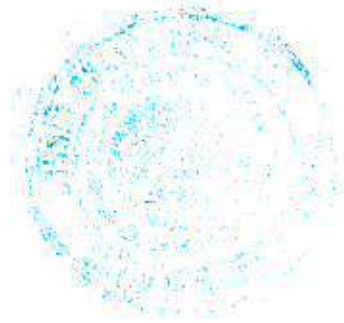


"FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS" a las siguientes personas y porcentajes:

| -----FIDEICOMITENTE----- | "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS" | PORCENTAJE |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------|
| ---EMILIO ZONANA BETTECH--- | -----JEMI TUACHI SHAKALU----- | ---100 %--- |
| ---LYNDA BETTECH SHAMOSH--- | ----NESSIM ZONANA BETTECH--- | ---100 %--- |
| SALOMÓN KABBANI CHARABATI | ---MICHELLE KANAN LANIADO--- | ---100 %--- |
| -----REBECA SERUR SITTON----- | ----SALOMON ALFIE JAFIF----- | ---100 %--- |
| -----ISAAC ALFIE SERUR----- | ----SHARON ENTEBI MOCHON---- | ---100 %--- |
| -----AVIGDOR USHDI COHEN----- | ----JUDITH BISTRE COHEN----- | ---100 %--- |
| -----EYAL USHDI COHEN----- | -----ILANIT MOSES----- | ---100 %--- |

En todos los casos del **FIDEICOMITENTE** respectivo, los **"FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS"** que hubieren sido designados, adquirirán de inmediato la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondan al Fideicomitente que sustituyan al momento (i) del fallecimiento, lo cual se acreditará con copia certificada del acta de defunción respectiva. En el supuesto que el Fideicomisario o, en su caso, cualesquiera de los **"FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS"**, habiendo estos últimos adquirido ese carácter, fueran declarados incapaces en términos de la legislación aplicable, las obligaciones y/o derechos que les deriven del presente Fideicomiso serán ejercidos por conducto de su tutor legal o por quien ejerza la patria potestad o por el Ministerio Público o Juez Familiar, según sea el caso, por lo que, la **"FIDUCIARIA"**, ante dicho supuesto, estará a lo que se disponga en la legislación común y a la ley de la materia. -----

Sin perjuicio de las disposiciones establecidas para los **"FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS"** en el presente Fideicomiso, las Partes acuerdan que, además, les serán aplicables lo siguiente: -----
La designación del Fideicomisario Sustituto, así como los Derechos de **FIDEICOMISARIO SUSTITUTO**, podrán ser sustituidos, incrementados, disminuidos y en general modificados, únicamente por el Fideicomitente de forma libre y en pleno uso de sus capacidades legales, físicas y mentales, para lo cual será requisito indispensable



realizar dicha asignación por escrito y notificada debidamente a la "FIDUCIARIA", así como sus modificaciones que de tiempo en tiempo se realicen, con el objeto de que las Partes reconozcan las modificaciones que el Fideicomitente disponga al respecto, ya que en caso contrario, la "FIDUCIARIA" sólo reconocerá a los "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS" y los Derechos de Fideicomisario Sustituto que expresamente se hayan pactado antes del fallecimiento del Fideicomitente y Fideicomisario en el presente Fideicomiso.-----

En su caso y oportunidad, bastará para el caso del fallecimiento del Fideicomitente y Fideicomisario, la presentación y entrega a la "FIDUCIARIA" de (i) la copia certificada del acta de defunción expedida por el Oficial del Registro Civil correspondiente, o (ii) si el fallecimiento ocurriera en el extranjero, la partida de defunción debidamente legalizada por funcionario consular mexicano, o apostillada en los términos de la Convención de La Haya del 5 (cinco) de octubre de 1961 (mil novecientos sesenta y uno), para que la "FIDUCIARIA" modifique sus registros y reconozca a los "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS" y los Derechos de Fideicomisario Sustituto conforme la designación efectuada por el Fideicomitente en el presente Fideicomiso.-----

Si el Fideicomitente y Fideicomisario y cualesquiera, o todos los "FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS" perecieren en el mismo desastre o en el mismo día, sin que se pueda averiguar a ciencia cierta quiénes murieron antes, se tendrán todos por fallecidos al mismo tiempo, y no habrá lugar entre ellos, y según corresponda, a la designación de Fideicomisario Sustituto, en consecuencia, dicha designación no surtirá efectos para el Fideicomiso. En el supuesto que el Fideicomisario Sustituto llegara a renunciar a los derechos derivados del presente Fideicomiso, éste deberá notificar de forma expresa a la "FIDUCIARIA" dicha renuncia, en el entendido de que los Derechos de Fideicomisario que en ese momento le llegaren a corresponder, quedarán a disposición de la sucesión legítima del Fideicomitente y Fideicomisario, según corresponda.-----

En todo caso y para todos los efectos legales a que haya lugar, queda a salvo el derecho de la "FIDUCIARIA" para solicitar la documentación adicional o pedir la asesoría que estime necesaria a cargo del



interesado para dilucidar los derechos de éste a fin de salvaguardar la responsabilidad inherente a su cargo. -----

SÉPTIMA.- CESIÓN DE DERECHOS "FIDEICOMISARIOS". -----

Uno.- Los "FIDEICOMISARIOS" podrán ceder libremente sus derechos, siempre y cuando cumplan con el siguiente procedimiento. -----

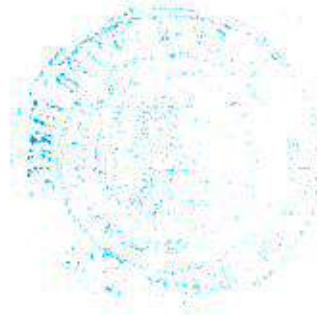
En caso de que los "FIDEICOMISARIOS" deseen ceder, traspasar, gravar, transmitir o limitar sus derechos "FIDEICOMISARIOS" (eventos todos ellos denominados conjuntamente como la "Cesión"); desde ahora, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2030 (dos mil treinta) del Código Civil Federal, conviene expresamente que no podrán hacerlo sin la previa autorización por escrito del **Comité Técnico**. -----

Dos- Los demás "FIDEICOMISARIOS" tendrán derecho de preferencia para adquirir los derechos "FIDEICOMISARIOS" que se pretendan ceder, aplicándose para este efecto las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal que regulan la copropiedad. -----

Tres.- Para efectos de lo anterior el Fideicomisario que pretenda ceder sus derechos o una parte de estos, lo notificará por escrito al **Comité Técnico**, indicando los términos y condiciones en que desea ceder sus derechos "FIDEICOMISARIOS", así como el nombre y generales del presunto adquirente. -----

Cuatro.- Quedan exceptuados de la obligación de otorgar el derecho de preferencia a que se refieren los puntos Dos y Tres anteriores los "FIDEICOMISARIOS" que deseen ceder sus derechos a sus ascendientes, descendientes o cónyuges, en cuyo caso podrán hacerlo libremente, únicamente notificando al **Comité Técnico**, que sólo estará obligado a corroborar con las actas de nacimiento o matrimonio respectivas que se cumple esta condición. -----

Cinco.- Al recibir la solicitud del Fideicomisario, el Presidente o en su defecto, el Secretario del **Comité Técnico**, lo notificará a los restantes "FIDEICOMISARIOS" dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, otorgándoles un plazo de 30 (treinta) días hábiles para que notifiquen por escrito al **Comité Técnico**, si ejercen su derecho de preferencia para adquirir los derechos "FIDEICOMISARIOS" de que se trate y, en su caso, dispondrán de 10 (diez) días hábiles para entregar los fondos necesarios al Fideicomisario Cedente. -----



Seis.- En caso de que los demás "FIDEICOMISARIOS" no adquirieran parcial o totalmente los derechos del Fideicomisario cedente conforme al procedimiento anterior, el **Comité Técnico** podrá: -----

i).- Autorizar la Cesión al Fideicomisario cedente, siempre que los términos y condiciones sean los mismos a los contenidos en su ofrecimiento inicial o; -----

ii).- Negar la autorización, designando un comprador de dichos derechos "FIDEICOMISARIOS" al precio corriente en el mercado, el cual se determinará conforme al siguiente procedimiento: -----

a).- Tanto el **Comité Técnico** como el Fideicomisario cedente ordenarán, dentro de los treinta días hábiles siguientes, la práctica de un avalúo de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido, mismos que serán efectuados por las Instituciones de Crédito que cada uno de ellos designe.

b).- El precio corriente en el mercado de los derechos "FIDEICOMISARIOS" que se Ceden será el valor promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista una diferencia de más de un diez por ciento en los valores de dichos avalúos. -----

c).- En caso de que la diferencia de valores de los avalúos citados sea mayor a un 10% (diez por ciento), el **Comité Técnico** y el Fideicomisario cedente, contarán con un plazo de 10 (diez) días naturales durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para determinar el valor de Cesión de los derechos "FIDEICOMISARIOS" de que se trate. -----

d).- Transcurrido el plazo indicado en el inciso anterior, sin que el **Comité Técnico** y el Fideicomisario cedente hubieran llegado a un acuerdo, cada uno de ellos designará a un representante para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Dichos representantes contarán con un plazo de 10 (diez) días naturales durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo. -----

e).- Si pasado el plazo indicado en el inciso anterior, los representantes designados por el **Comité Técnico** y el Fideicomisario cedente no han logrado superar el desacuerdo, el **Comité Técnico**, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, solicitará a la "FIDUCIARIA" ordene la práctica de un tercer avalúo, con los recursos



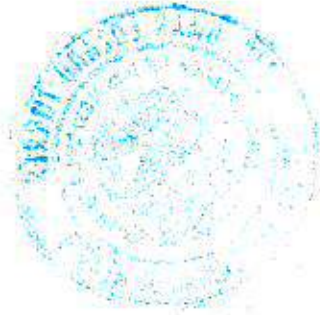
que aporte el Fideicomisario cedente, con la Institución de Crédito de su elección, en cuyo caso el precio corriente en el mercado de los derechos "FIDEICOMISARIOS" que se desean enajenar, será el valor promedio de los tres avalúos. -----

f)..- Los "FIDEICOMITENTES" en este acto liberan a la "FIDUCIARIA" de cualquier responsabilidad derivada de la elección de la Institución de Crédito y el costo del avalúo respectivo, el cual de manera invariable será con cargo a los recursos que aporte el Fideicomisario cedente, destacando que en caso de ser insuficiente, la "FIDUCIARIA" sin responsabilidad se abstendrá de solicitar el citado avalúo. ----

g)..- Dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que haya sido determinado el precio corriente en el mercado de los derechos "FIDEICOMISARIOS", el Fideicomisario cedente podrá notificar por escrito al **Comité Técnico**, su intención de cesistirse de la Cesión y de no hacerlo así, el comprador designado por el **Comité Técnico**, dispondrá de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo en que el Fideicomisario cedente pudo haberse cesistido, para entregar los fondos necesarios al Fideicomisario cedente. -----

Seis..- Todos los gastos y costos derivados del procedimiento anterior serán por cuenta y a cargo exclusivo del Fideicomisario cedente, por lo que ni el **Comité Técnico** ni la "FIDUCIARIA", estarán obligados a satisfacer dicho procedimiento, si el Fideicomisario cedente no les proporciona previamente los recursos económicos suficientes para satisfacer dichos gastos y costos. -----

Siete..- Toda transmisión de derechos "FIDEICOMISARIOS", la cual de manera forzosa deberá realizarse ante fedatario público sin importar su causa u origen, deberá notificarse a la "FIDUCIARIA", quien previamente al reconocimiento del beneficiario, deberá contar con la autorización del **Comité Técnico**, ya que dicho órgano colegiado al formar parte del proceso establecido en esta cláusula, es el encargado de verificar que dicha transmisión se realizó en los términos establecidos en este Contrato y en caso contrario se abstendrá de emitir la citada autorización a la "FIDUCIARIA". De igual manera, el nuevo Fideicomisario, con el propósito de ser reconocido, deberá entregar a la "FIDUCIARIA" toda la información relacionada con el



artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito.

Ocho.- Todo Fideicomisario, por el hecho de serlo, se sujeta y somete a las estipulaciones de este Contrato y a los acuerdos y resoluciones aprobados legalmente por el **Comité Técnico** de este Fideicomiso y que se apeguen a los términos pactados en este Contrato.

OCTAVA.- COMITÉ TÉCNICO.

Los "**FIDEICOMITENTES**", con fundamento en el párrafo tercero del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, constituyen un **Comité Técnico** para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitado y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines de este Fideicomiso.

El **Comité Técnico**, además de todas las facultades indicadas en este Contrato, tendrá plenas facultades de supervisión y vigilancia del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, sin más limitación que la de sujetarse a las estipulaciones de este Contrato.

El **Comité Técnico** estará integrado por 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos miembros suplentes.

El **Comité Técnico** se integra de la siguiente manera:

| MIEMBROS----- | CARGO----- | SUPLENTES----- |
|-------------------------------|--------------|-----------------------|
| --- | | -- |
| ISAAC ALFIE SERUR----- | PRESIDENTE-- | REBECA SERUR SITTON-- |
| --- | | - |
| EMILIO ZONANA BETTECH----- | TESORERO---- | AVIGDOR USHDI COHEN-- |
| --- | | - |
| SALOMON KABANI CHARABATI----- | VOCAL----- | EYAL USHDI COHEN----- |
| --- | | - |

Uno.- En el caso de que alguno de los miembros del **Comité Técnico** renuncie,

fallezca, sea declarado en estado de interdicción, imposibilitado o en ausencia, será sustituido en sus funciones, por el miembro suplente designado quien deberá designar nuevo suplente. Por lo anterior, en caso de una nueva designación de **Comité Técnico**, los "**FIDEICOMITENTES**" deberán de notificar por escrito a la "**FIDUCIARIA**".