

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO CIB/3055 (EL "CONTRATO" O EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRAN (I) CON EL CARÁCTER DE FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS (CONJUTAMENTE LOS "FIDEICOMITENTES" O LOS "FIDEICOMISARIOS"):**

**A. CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO CIB/2820 (EL "FIDEICOMISO CKD"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNANDEZ MACGREGOR;**

**B. EDIFICANDO TALENTO, S.A.P.I. DE C.V. ("ET" Y/O EL "VEHÍCULO PARALELO"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JOSÉ SHABOT CHEREM;**

**(II) CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL PRESENTE FIDEICOMISO CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (EL "FIDUCIARIO") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNANDEZ MACGREGOR; Y**

**(III) CON LA COMPARECENCIA DE VEX CAPITAL, S.C. EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CKD ("VEX" O EL "ADMINISTRADOR"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EDUARDO GRAS GÓMEZ PALACIO, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Contrato (i) tendrán los significados que se les atribuye en la Cláusula Primera del presente Fideicomiso, o (ii) los que no se encuentren definidos expresa y específicamente en el presente Fideicomiso, tendrán los significados que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso CKD.

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Por contrato privado de fecha 04 de septiembre de 2017, ratificado mediante acta número 189,471 de 05 de septiembre de 2017, por el licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, notario 116 de la Ciudad de México, CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, Vex Capital, S.C., en su carácter de fideicomitente, Administrador y fideicomisario en segundo lugar y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex, Grupo Financiero en su carácter de representante común ("Monex"), celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2820 (el "Fideicomiso CKD"), estableciendo entre sus fines que el fiduciario: (a) emitiera los Certificados Bursátiles; (b) con los recursos que obtuviera de la Emisión, realizara Inversiones a través de Vehículos de Inversión en Activos Inmobiliarios que cumplieran con los Lineamientos de Inversión; (c) llevara a cabo Distribuciones; y (d) realizara todas aquellas acciones o actividades que el Administrador o quien tenga la facultad instruyan, en términos del Fideicomiso CKD.

**SEGUNDO.-** Por contrato privado de fecha 04 de septiembre de 2017, el Fideicomiso CKD y Vex en su carácter de administrador, con la comparecencia de Monex, celebraron un contrato de administración (el "Contrato de Administración") por virtud del cual, Vex llevaría a cabo los

Servicios de Administración consistentes en determinar, implementar e instruir las operaciones del Fideicomiso CKD y los Vehículos de Inversión, sujeto a las facultades de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, en su caso.

## DECLARACIONES

**I.- CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso CKD declara, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:**

**A.-** Es una sociedad anónima e Institución de Banca Múltiple constituida y organizada conforme a las leyes mexicanas y que actualmente está debidamente facultada y autorizada para llevar a cabo operaciones fiduciarias y todos los actos derivados de las mismas entre ellos el de celebrar el presente Contrato.

**B.-** Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente Contrato las cuales no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, mismas que se encuentran consignadas en la escritura pública número 127,027 de fecha 04 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 384235\* de fecha 19 de julio de 2017.

**C.-** Está debidamente autorizado para actuar como fiduciario y cumplir con todas las obligaciones a su cargo que se establecen en el presente Fideicomiso.

**D.-** Ha recibido instrucciones de fecha 2 de agosto de 2018 del Administrador del Fideicomiso CKD para comparecer a la firma del presente Contrato. Consecuentemente, actúa como fiduciario del Fideicomiso CKD y sólo responde respecto de las obligaciones a su cargo con el patrimonio de dicho Fideicomiso CKD.

**E.-** Es su intención llevar a cabo una o más Inversiones a través del Fideicomiso que se constituye mediante la celebración del presente Contrato.

**F.-** Tiene capacidad suficiente para celebrar este Contrato, y que el cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo no (a) constituye violación o incumplimiento a lo dispuesto en cualquier contrato en el que sea parte, ni (b) requiere autorización gubernamental y/o emitida por parte de cualesquiera terceros.

**G.-** El presente Contrato constituye una obligación válida y obligatoria, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

**II.- ET declara, por conducto de su apoderado, que:**

**A.-** Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 80,917, de fecha 10 de diciembre de 2014, otorgada ante el Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca, notario público número 227 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, bajo el folio mercantil electrónico número 534501-1.

**B.-** Su apoderado tiene plenos poderes y capacidad para celebrar el presente Contrato, los cuales a la fecha de firma no le han sido revocados, limitados o modificados, según consta en la escritura pública a la que se hace referencia en el inciso A de la presente declaración.

**C.-** Es una Afiliada de Vex y, por tanto, celebra el presente Contrato conforme a lo establecido en, y para los efectos de, la Cláusula 8.9 del Fideicomiso CKD.

**D.-** Tiene capacidad suficiente para celebrar el presente Contrato y que el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente no (a) constituye violación o incumplimiento de sus estatutos sociales, las disposiciones de cualquier convenio o contrato en el que sea parte, ni (b) requieren de autorizaciones ni registros de o ante cualesquier autoridades gubernamentales ni de ningún Tercero.

**E.-** El presente Contrato constituye una obligación válida y obligatoria, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

**III.- El Fiduciario declara, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:**

**A.-** Es una sociedad anónima debidamente constituida y existente conforme a las leyes de México, con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, y (ii) está legalmente autorizado para actuar con el carácter de institución de crédito y, conforme a sus estatutos sociales y la ley aplicable, se encuentra autorizado para prestar servicios fiduciarios y celebrar el presente Contrato;

**B.-** Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación y para obligarlo en sus términos, según consta en la escritura pública No. 127,027 de fecha 04 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235\* con fecha 19 de julio de 2016, mismos poderes y facultades que no han sido revocados o limitados o modificados en forma alguna;

**C.-** Es su intención y voluntad celebrar el presente Contrato y aceptar su designación como fiduciario, para llevar a cabo Inversiones en Activos Inmobiliarios en nombre y por cuenta del Fideicomiso CKD, conforme a las instrucciones que de tiempo en tiempo reciba del

Administrador o de cualquier otra Persona facultada conforme al presente Contrato y/o el Fideicomiso CKD.

**D.-** Comparece a la firma del presente Contrato en carácter de Fiduciario del Fideicomiso, por lo que las declaraciones realizadas y obligaciones asumidas en términos del mismo las realiza y las asume no en carácter de fiduciario y no en lo personal.

**E.-** De manera expresa ha explicado a las partes de manera inequívoca los términos y consecuencias legales del inciso b) de la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, así como de las otras leyes aplicables contenidas en el presente Contrato y el texto aplicable de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México y las modificaciones a las mismas, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de ley y de las disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la Cláusula referente a las prohibiciones legales, las cuales se transcriben en la Cláusula Vigésima Primera.

**F.-** Con anterioridad a la firma del Fideicomiso invitó y sugirió a los Fideicomitentes y Fideicomisarios obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con este fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos.

**IV.- Declara el Administrador, por conducto de su apoderado que:**

**A.-** Es una sociedad civil debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 86,957 de fecha 31 de marzo de 2016, otorgada ante el Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca notario público número 227 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, bajo el folio mercantil electrónico número 120989.

**B.-** Comparece a la celebración del presente Contrato de conformidad con, y para todos los efectos del, Fideicomiso CKD y del Contrato de Administración.

**C.-** El presente Contrato constituye una obligación válida y obligatoria, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

**D.-** Su representante legal tiene plenos poderes y capacidad para celebrar el presente Contrato, los cuales a la fecha de firma no le han sido revocados, limitados o modificados, según consta en la escritura pública número 93,519 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada ante el Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca notario público número 227 de la Ciudad de México.

**V.- Declaran en forma conjunta los Fideicomitentes y Fideicomisarios.**

**A.-** Que el Fiduciario les hizo saber de manera inequívoca, clara y precisa, el contenido y alcance legal del inciso b) de la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito junto con otras disposiciones tanto de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México como de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, mismas que a la letra se transcriben en la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato.

**B.-** Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y las Disposiciones de Carácter General emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como con base en las políticas internas del Fiduciario, manifiestan que los derechos y recursos que aportan al patrimonio del presente Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines, son de su propiedad y provienen de fuentes lícitas y no representa violación alguna a derechos de terceros o contratos o convenios celebrados con antelación al presente Fideicomiso, por lo que, manifiestan su conformidad en que el Fiduciario 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.

**C.-** Que con anterioridad a la firma del presente Fideicomiso, el Fiduciario los invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, tramites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en presente Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

**D.-** No se encuentran en estado de insolvencia, concurso mercantil, quiebra, disolución, y no se ha iniciado y, hasta donde es de su conocimiento no se iniciará procedimiento alguno tendiente a declararlos en insolvencia, concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación y la celebración del presente Contrato no resultará en su insolvencia, concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación.

**E.-** El Fiduciario les ha informado que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra disponible en el sitio web [www.cibanco.com.mx](http://www.cibanco.com.mx) y que se entenderá que los Fideicomitentes consienten tácitamente el tratamiento de sus datos mientras no manifiesten su oposición.

**F.-** No son personas de nacionalidad estadounidense o residente de los Estados Unidos de América para efectos fiscales, motivo por el cual, no está obligado a calcular o enterar contribución alguna en dicho país. La presente declaración constituye una auto certificación en términos de lo dispuesto por el "Acuerdo entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo respecto de FATCA (en lo sucesivo "ACUERDO FATCA") suscrito en la

Ciudad de México el 9 de abril de 2014, y del cual se deriva la norma legal estadounidense denominada "Ley sobre el cumplimiento fiscal relativa a cuentas en el extranjero" (en lo sucesivo "FATCA"). En consecuencia, declaran que no existen obligaciones de reportar o informar a la autoridad federal mexicana o extranjera alguna, de obligaciones tributarias en el extranjero conforme a lo estipulado en el ACUERDO FATCA, el cual manifiesta que se le ha hecho de su conocimiento.

**G.-** Reconocen y convienen que la celebración del presente Contrato los obliga a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información y documentación que les ha sido solicitado por el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, identificadas como "Know Your Customer" (en lo sucesivo "KYC") en términos de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general a la que se refiere en párrafo cuarto del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito. Asimismo, reconoce en este acto que cualquier entrega de información o documentación falsa en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres en la celebración del presente contrato, puedan llegar a constituir un delito. De igual forma, reconocen que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con el KYC de acuerdo a la regulación bancaria aplicable para las instituciones de crédito para la prevención del lavado de dinero y faculta al Fiduciario a (i) no ejecutar instrucción alguna; (ii) cesar de prestar sus servicios Fiduciarios previstos en el presente Contrato siempre y cuando notifique por escrito a los Fideicomitentes.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR**, las partes en el presente convienen en lo siguiente:

## **CLÁUSULAS**

### **CAPÍTULO PRIMERO – DEFINICIONES**

#### **PRIMERA.- DEFINICIONES; REGLAS DE INTERPRETACIÓN.**

**Cláusula 1.1. Definiciones.** Independientemente de cualesquiera otros términos definidos en cualquier otra parte en el presente Contrato, las partes convienen que los siguientes términos tendrán los significados que se establecen para cada uno de ellos cuando se utilicen en el presente Contrato (los cuales serán aplicables tanto a las formas singulares como plurales de los mismos):

**"Acreedor"** significa cualquier Tercero o institución bancaria o financiera contratada por el Fiduciario bajo las instrucciones del Administrador para la obtención de uno o más Financiamientos para la construcción de los Proyectos.

**"Administrador"** significa Vex Capital S.C., quien mediante la firma del presente Contrato y del Contrato de Administración estará encargado de llevar a cabo la administración y desarrollo de los Proyectos de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

**"Afiliada"** significa, con respecto a una Persona en particular, (i) cualquier otra Persona que, directa o indirectamente Controle, sea Controlada por o esté bajo el Control común con dicha Persona, (ii) cualquier otra Persona que sea un funcionario, director, socio, administrador, o fiduciario o similar de dicha Persona, o que dicha Persona (o cualquier miembro de su Familia Inmediata) sea funcionario, director, socio, administrador, o fiduciario o similar de la otra Persona, o (iii) cualquier miembro de la Familia Inmediata de dicha Persona.

**"Agatha"** significa un Corredor denominado, Agatha Premium Living, S.A. de C.V.

**"Apoderado"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima del presente Contrato.

**"Aportaciones"** significa cualesquiera aportaciones en efectivo que harán los Fideicomitentes al Fideicomiso conforme a las proporciones establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato y caracterizados para efectos contables como aportaciones de capital, incluyendo las Aportaciones Presupuestadas y las Aportaciones Adicionales.

**"Aportaciones Adicionales"** significan las Aportaciones adicionales de capital que no estén contempladas en el Presupuesto Operativo del Proyecto y que deberán realizar de manera extraordinaria los Fideicomitentes al presente Fideicomiso para cubrir los recursos faltantes para llevar a cabo un Proyecto.

**"Aportaciones Presupuestadas"** significan las Aportaciones que deberán realizar los Fideicomitentes al presente Fideicomiso, conforme a las proporciones establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato y según las mismas se encuentren contempladas en el Presupuesto Operativo del Proyecto. Salvo que se determine otra cosa o las circunstancias requieran algo distinto, las Aportaciones Presupuestadas se realizarán por la diferencia que resulte de restar al valor total del Presupuesto Operativo del Proyecto: (a) el monto de él o los Financiamientos requeridos para el Proyecto de que se trate; y (b) el flujo de caja del propio Proyecto.

**"Aprobar", "Aprobado", "Aprobación" o "Aprueban"** significa cualquier decisión, Inversión, Inversión Adicional, desinversión, enajenación, adquisición, Financiamiento, acción, reporte, presupuesto, opción o cualquier otro asunto que haya sido aprobado por escrito por el Administrador, por el Comité Técnico del Fideicomiso CKD o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, el Fideicomiso CKD o el Contrato de Administración.

**"Asesor Técnico Independiente"** significa cualquier asesor que se designe conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, quien llevará a cabo la supervisión de los Proyectos, incluyendo sin limitar la supervisión de los avances de obra de cada uno de dichos

Proyectos y la contratación de diversos prestadores de servicios, sean terceros independientes o partes relacionadas del Administrador.

**"Auditores"** significa la firma de contadores públicos contratada en cualquier momento durante la vigencia de este Fideicomiso por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador para revisar y/o auditar los estados financieros de los Proyectos o cualquier otra información proporcionada en relación con los Proyectos, así como para llevar a cabo cualesquiera otras tareas que se les encomienden de conformidad con este Contrato.

**"Autoridad"** significa cualquier autoridad federal, estatal o municipal o autónoma y cualesquiera de sus subdivisiones, incluyendo secretarías, departamentos, consejos, comisiones, agencia, oficina, tribunal, organismo descentralizado, órgano desconcentrado, corte, juzgados, tribunal, agencia reguladora, órgano judicial legislativo o administrativo, incluyendo aquellas fiscales que tengan o lleguen a tener jurisdicción sobre los Proyectos, los Fideicomisarios o el Administrador de conformidad con las Leyes Aplicables.

**"Bienes del Fideicomiso"** o **"Patrimonio del Fideicomiso"** tienen el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Cuarta.

**"Administrador"** significa Vex Capital S.C. quien llevará a cabo la administración de los Proyectos de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso CKD, el Contrato de Administración y las disposiciones aplicables del presente Contrato.

**"Contador"** o **"Despacho Contable"** significa el contador de reconocido prestigio o la firma de contadores públicos, contratada en cualquier momento durante la vigencia de este Fideicomiso por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, encargado(s) de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y de cada uno de los Proyectos por separado y de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

**"Constructor"** significa él o los prestadores de servicios de construcción, contratados en cualquier momento durante la vigencia de este Fideicomiso por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, quienes directamente o por conducto de subcontratistas y mediante la firma del Contrato de Obra respectivo estarán encargados de llevar a cabo el desarrollo y construcción de los Proyectos de conformidad con el Presupuesto Operativo de dichos Proyectos. Pudiendo ser diferentes Constructores para cada Proyecto, situación que aprobará el Administrador.

**"Contrato"** o **"Fideicomiso"** significa el presente contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones o el fideicomiso constituido en virtud del presente, según requiera el contexto.

**"Contrato de Crédito"** significan él o los contratos en los que se documente cualquier Financiamiento que se celebren en el futuro con el objeto de obtener recursos para la construcción y desarrollo de cada uno de los Proyectos.

**"Contrato de Obra"** significan el o los contratos de obra a ser celebrados por el Fiduciario con el Constructor.

**"Contratos de Promesa"** significa cualquier carta oferta, carta de intención, memorando de entendimiento, carta de términos y condiciones, contrato de promesa o cualquier convenio o contrato firmado conforme a los usos de la industria celebrados por el Fiduciario, el Administrador, el Corredor o cualquier Apoderado en relación con la enajenación o posible enajenación de una o más Unidades de cualquier Proyecto.

**"Contrato de Corretaje"** significa el contrato de corretaje a ser celebrado por el Fiduciario con el Corredor para llevar a cabo la promoción, pre-venta y venta de las Unidades de los Proyectos.

**"Control"** (incluyendo los términos "controlando", "controlado por" y "sujeto al control común con") significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de cualquier otra Persona para (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, miembros del comité, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% del capital social de dicha Persona; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma

**"Corredor"** significa IQC o Agatha, así como de cualquiera de sus Afiliadas (o cualquier otro que designe en un futuro el Administrador), directamente o por conducto de subcontratistas, quienes mediante la firma del Contrato de Corretaje respectivos estarán encargados de llevar a la comercialización, pre-venta y venta de las Unidades de conformidad con las políticas de ventas que establezca el Administrador. Pudiendo ser diferentes Corredores para cada Proyecto, situación que determinará el Administrador.

**"Costos Generales"** significa todos los costos de los Proyectos, (excluyendo los Costos de Construcción), que incluyen de manera enunciativa mas no limitativa, los honorarios fiduciarios, de agentes de ventas, arquitectos, ingenieros, abogados, contadores y cualesquier otros honorarios profesionales, así como los Permisos y licencias gubernamentales, gastos de Financiamiento, seguros y los honorarios por servicios prestados por cualquier Tercero o Partes Relacionadas (en términos de mercado) así como cualquier otro gasto relacionado con los Proyectos, conforme se detalle en el Presupuesto Operativo de cada uno de los Proyectos. Los Costos Generales se establecerán por Proyecto y/o Inmueble adquirido.

**"Costos de Construcción"** significa los gastos en que incurrirá el Fideicomiso (excluyendo los Costos Generales) para el pago de materiales y mano de obra de construcción relacionados con, o derivados de la construcción de cada uno de los Proyectos, conforme se detalle en el

Presupuesto Operativo del Proyecto. Los Costos de Construcción se establecerán por Proyecto y/o Inmueble adquirido.

**“Cuentas del Fideicomiso”** significa conjuntamente la Cuenta General y la Cuenta de Crédito y Operaciones y la Cuenta de Administración Delegada, así como cualesquier otras cuentas bancarias que aperture el Fiduciario en cualquier institución, previas instrucciones del Administrador, para la recepción de las cantidades derivadas o en relación con las actividades realizadas a través del presente Contrato.

**“Cuenta de Administración Delegada”** significa la cuenta que abrirá el Fiduciario a nombre del Fideicomiso, previa instrucción del Administrador, que será operada y controlada por el Administrador, quien podrá girar en contra de ésta, en las cuales se podrán depositar cualesquier recursos, activos, bienes y derechos, provenientes de cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados o relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso y la Cuenta General de conformidad con las instrucciones que para tal efecto gire el Administrador al Fiduciario, a excepción de los recursos provenientes de los Financiamientos que serán depositados en la Cuenta de Crédito y Operaciones. Cada uno de los Proyectos y/o Inmuebles adquiridos para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso contará con una Cuenta de Administración Delegada, para uso y beneficio del Proyecto que corresponda y el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

**“Cuenta General”** significa la o las cuentas que abrirá el Fiduciario a nombre del Fideicomiso, previa instrucción del Administrador en las cuales se depositarán las Aportaciones, así como todos los recursos, activos, bienes y derechos, provenientes de cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados o relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso, a excepción de recursos provenientes de los Financiamientos que serán depositados en la Cuenta de Crédito y Operaciones. Cada uno de los Proyectos y/o Inmuebles adquiridos para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso contará con una Cuenta General en la que se depositarán Aportaciones específicas al Proyecto respectivo y conforme al Presupuesto Operativo de dicho Proyecto.

**“Cuenta de Crédito y Operaciones”** significa la o las cuentas que abrirá el Fiduciario a nombre del Fideicomiso (previa instrucción del Administrador), en la cual se deberán depositar los recursos provenientes de Financiamientos de cada uno de los Proyectos y/o Inmuebles. Cada uno de los Proyectos y/o Inmuebles contará con una Cuenta de Crédito y Operaciones.

**“Derechos Fideicomisarios”** significan los derechos que tiene cada uno de los Fideicomisarios en términos de este Contrato.

**“Depositario”** tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta.

**“Día Hábil”** significa cualquier día, excepto (i) sábados y domingos y (ii) cualquier día festivo conforme a las leyes de los Estados Unidos de América y México.

**“Distribuciones”** significa cualesquiera y todas las cantidades entregadas por el Fiduciario a los Fideicomisarios y cualesquier otra cantidad a que tuvieran derecho conforme a este Contrato y el Presupuesto Operativo del Proyecto.

**“Ejercicio Fiscal”** significa el período de 12 (doce) meses calendario que sea aplicable para el Fideicomiso conforme a las Leyes Aplicables, salvo por el primer periodo que correrá de la fecha de constitución de este Fideicomiso al 31 de diciembre del año en curso.

**“Escritura de Compraventa”** significa cada una de las escrituras públicas en las que conste la compraventa o enajenación de cada una de las Unidades de cada uno de los Proyectos.

**“Estados de Cuenta”** tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 15.2

**“Estados Financieros”** significa los estados financieros que se preparen de cada uno de los Proyectos y/o del Fideicomiso.

**“FATCA”** significa la referencia a las secciones 1471 a 1473 del Internal Revenue Code de los Estados Unidos de América, según sea modificado o reformado de tiempo en tiempo, o cualquier disposición comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que no provenga de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Estados Unidos Mexicanos y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya en el futuro).

**“Fideicomitentes” o “Fideicomisarios”** significan conjuntamente el Fideicomiso CKD y el Vehículo Paralelo como fideicomitentes o fideicomisarios del presente Fideicomiso.

**“Financiamiento”** significa cualquier pasivo financiero, que cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, documentado mediante un Contrato de Crédito a ser celebrado entre el Acreedor y el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador. Cada uno de los Proyectos contará, en su caso, con un Financiamiento.

**“Fondos de Vivienda”** significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado, así como cualquier otro autorizado para actuar como tal, de conformidad con la legislación aplicable.

**"Garantía"** significa cualquier garantía que esté obligado a otorgar el Fiduciario (previa instrucción del Administrador) respecto del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de cualquier Financiamiento y la celebración de un Contrato de Crédito.

**"IQC"** significa un Corredor denominado Inmobiliaria Quiero Casa S.A. de C.V.

**"Inmuebles"** significa cualquier inmueble que determine el Administrador para desarrollar, construir y comercializar un Proyecto, así como todos los bienes muebles, construcciones, mercaderías, accesorios, equipo e instalaciones colocados en el mismo. Cada uno de los Inmuebles deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso CKD

**"Inversiones de Efectivo"** tiene el significado atribuido en la Cláusula Décima Séptima del presente Contrato.

**"Inversiones Permitidas"** significa los instrumentos en los que el Fiduciario debe invertir los recursos y activos líquidos del Fideicomiso conforme a las instrucciones del Administrador en términos de la Cláusula Décima Séptima.

**"Leyes Aplicables"** significa cualquier constitución, ley, reglamento, decreto o norma emitida por una autoridad gubernamental que sea aplicable al presente Fideicomiso.

**"Lineamientos de Apalancamiento"** significan las políticas conforme a las cuales el Fideicomiso podrá contratar Financiamientos y que, en términos generales, consistirán en las políticas descritas en el "**Anexo A**" del presente Contrato.

**"LISR"** significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

**"NIFS"** significa las Normas de Información Financiera aplicados en la contabilidad y generalmente aceptadas de manera consistente en los Estados Unidos Mexicanos.

**"Permisos"** significa todas las licencias, autorizaciones, factibilidades, anuencias, vistos buenos y demás permisos y documentos que se obtengan por parte del Constructor y/o del Administrador (por cuenta y orden del Fideicomiso) y que sean necesarios e indispensables de conformidad con las Leyes Aplicables para llevar a cabo la construcción y desarrollo de cada uno de los Proyectos o que se lleguen a requerir por cualquier Autoridad.

**"Persona"** significa cualquier persona física o entidad, y los herederos, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios de dicha persona física o entidad, cuando el contexto lo permita.

**"Pesos"** o "**\$**" significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

**"Presupuesto de Construcción"** significa el listado que contiene todos los elementos de los Costos de Construcción de cada Proyecto desglosados en el tiempo.

**"Presupuesto Operativo del Proyecto"** significa el presupuesto de cada Proyecto que incluye y desglosa todos los Costos Generales y los Costos de Construcción de cada Proyecto incluyendo, sin limitación los costos para el desarrollo, financiamiento inicial y comercialización de cada uno de los Inmuebles y sus Unidades.

**"Proyecto"** significa la adquisición, diseño, construcción, constitución de régimen de propiedad en condominio, comercialización y venta de las Unidades de cada uno de los Inmuebles, previa instrucción y autorización del Administrador.

**"Régimen de Propiedad en Condominio"** significa el régimen de propiedad en condominio de cada uno de los Inmuebles que será constituido por el Administrador para la división legal del Inmueble en Unidades.

**"Registro de Aportaciones"** significa el registro que llevará el Administrador, conforme a los Estados de Cuenta que el Fiduciario le entregue en términos del presente Fideicomiso para contabilizar todas las Aportaciones de los Fideicomitentes, mismas que deberán ser registradas por Proyecto y/o Inmueble adquirido para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

**"Reportes"** significa los reportes, que por Proyecto, deben preparar el Fiduciario y/o el Administrador en términos del presente Contrato.

**"RMF"** significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

**"SAT"** significa el Servicio de Administración Tributaria.

**"Tercero"** significa cualquier Persona que no sea un Fideicomisario o una Afiliada de cualquier Fideicomisario o del Fiduciario.

**"Transmisión"** tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Décima Octava.

**"Unidad"** significa cada una de las unidades privativas que se construirán en cada uno de los Inmuebles junto con cualquiera de sus accesorios y las áreas comunes que a cada una le correspondan conforme al Régimen de Propiedad en Condómino, respectivamente.

**"Vehículo Paralelo"** tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Contrato.

**CLÁUSULA PRIMERA BIS.- Reglas de Interpretación.** En este Contrato y en sus anexos, salvo que se indique o el contexto requiera lo contrario: **(i)** los significados atribuidos a los términos antes mencionados, serán igualmente aplicables cuando dichos términos se usen en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos; **(ii)** las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares deben tenerse por referencias al presente Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, anexo, párrafo, inciso, sub-inciso o numeral particular; **(iii)** las palabras "incluye", "incluyen" e "incluyendo", se entenderá que van seguidas de la frase "sin limitación alguna"; **(iv)** las referencias a cualquier Persona, en su caso, se entenderán hechas respecto de sus causahabientes, sucesores y/o cesionarios y, en el caso de alguna Autoridad, respecto de cualquier Persona cuyo cargo sustituya las funciones, facultades y competencia de dicha Autoridad; **(v)** los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Contrato; **(vi)** las palabras, aun las definiciones establecidas en el presente Contrato, en género masculino incluyen las correlativas del género femenino y viceversa; igualmente, las palabras en singular incluyen el plural y viceversa; **(vii)** las referencias a las palabras "derecho" "activo" y/o "propiedad" se interpretarán como teniendo el mismo significado y efecto, y que se refieren a todos y cada uno de los activos, propiedades y derechos, tangibles e intangibles, incluyendo efectivo, acciones y/o participaciones representativas del capital social de cualquier sociedad o Persona, valores, ingresos, y derechos contractuales; **(viii)** todas las referencias a cláusulas, secciones, párrafos, incisos, sub-incisos o numerales de cláusulas, deben considerarse como referencias a cláusulas, secciones, anexos párrafos, incisos, sub-incisos o numerales del presente Contrato, salvo que se indique lo contrario; **(ix)** salvo que se indique que se trata de Días Hábiles, cuando en el presente Contrato se haga referencia a días, se entenderá que se trata de días naturales; **(x)** las referencias a convenios o a la legislación aplicable, generalmente, significarán a los convenios o legislación aplicable, según los mismos sean sustituidos, modificados, reformados o adicionados de tiempo en tiempo; y **(xi)** los anexos que se indican en el presente Contrato forman parte integrante del mismo y se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

## **CAPÍTULO SEGUNDO – CONSTITUCIÓN – PARTES – BIENES – FINES**

**SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.** En virtud de la celebración de presente Contrato, el Fideicomiso CKD y el Vehículo Paralelo, en su carácter de fideicomitentes: (i) constituyen un fideicomiso irrevocable (el "Fideicomiso"), el cual para efectos de identificación cuenta con el número CIB/3055, (ii) designan al Fiduciario como fiduciario del presente Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso y (iii) en este acto transfieren (en los porcentajes que se establecen en la Cláusula Tercera del presente Contrato) la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100) al Fiduciario como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso.

El Fideicomiso CKD y el Vehículo Paralelo en este acto reconocen que la transmisión de la propiedad de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso no requerirá acción adicional alguna, salvo por la celebración del presente Fideicomiso y el cumplimiento con

la entrega de otros documentos o cualquier otro requisito conforme a lo previsto en este Fideicomiso.

Asimismo, mediante la firma del presente Fideicomiso, el Fiduciario en este acto acepta el cargo, protestando su fiel y leal desempeño, recibiendo el patrimonio inicial del Fideicomiso, otorgando por ello a los Fideicomitentes el recibo más amplio que en derecho proceda por la recepción del mismo, reservándose el derecho de solicitar en cualquier momento a los Fideicomitentes, le determinen el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento al patrimonio del presente Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable.

**TERCERA. - PARTES EN EL FIDEICOMISO.** Son partes del presente Fideicomiso:

Fideicomitentes:	<p><b>A.</b> El Fideicomiso CKD respecto del 72% de las Aportaciones de cada Proyecto; y</p> <p><b>B.</b> ET respecto del 28% de las Aportaciones de cada Proyecto;</p> <p>Lo anterior, en el entendido que los porcentajes mencionados en los incisos (A) y (B) anteriores, así como todas y cada una de las aportaciones, pagos, gastos, costos, que deban realizar o pagar los Fideicomitentes en los términos del presente Contrato, así como las responsabilidades, obligaciones e indemnizaciones que deban asumir, afrontar y/o pagar los Fideicomitentes en términos del presente Contrato se asumirán y/o realizarán precisamente en las proporciones señaladas y con independencia cada uno de los Proyectos y/o Inmuebles. Lo anterior en el entendido que, se deberán mantener de forma independiente, incluyendo sin limitar, registros de aportaciones, contabilidad, Presupuesto Operativo de Proyecto, Costos de Construcción, Costos Generales, Financiamientos y Estados Financieros, por Proyecto, respectivamente.</p>
Fiduciario	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (o sus causahabientes o cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del presente Fideicomiso.
Fideicomisarios:	El Fideicomiso CKD y ET respecto de su derecho a recibir Distribuciones conforme a lo establecido en la Cláusula

	Décima Sexta y de conformidad con lo establecido en el presente Contrato con base en las proporciones señaladas en esta Cláusula Tercera; y
--	---

Cualquier cambio de Fideicomisario sea por designación, cesión de derechos, causahabencia o por cualquier otra modalidad, deberá notificarse al Fiduciario y entregarle la documentación e información KYC que este le requiera para su registro. La omisión de notificar al Fiduciario y/o la entrega de la información KYC por parte del nuevo Fideicomisario lo liberará de la responsabilidad de reconocer a cualquier beneficiario diverso a los que tenga registrados.

**CUARTA.- BIENES DEL FIDEICOMISO.** El Patrimonio del Fideicomiso estará conformado con los siguientes bienes del fideicomiso (los "Bienes del Fideicomiso" o "Patrimonio del Fideicomiso"):

**4.1.** Cualesquiera y todas las cantidades en efectivo (incluyendo la aportación inicial) que sean aportadas por los Fideicomitentes de acuerdo con los términos del presente Contrato, los cuales se utilizarán según instruya el Administrador al Fiduciario.

**4.2.** Los Inmuebles, bienes, derechos o activos que adquiera el Fiduciario (previa instrucción del Administrador) o aporten los Fideicomitentes en cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.

**4.3.** Cualesquiera otros bienes muebles, inmuebles y derechos que se incorporen a los Inmuebles, derivado de la construcción del Proyecto respectivo, ya sea por accesión o por cualquier otro título o proceso legal.

**4.4.** Cualesquiera y todas las cantidades en efectivo que reciba el Fiduciario del Acreedor respecto del Financiamiento de que se trate.

**4.5.** Los Permisos de los Inmuebles, respectivamente.

**4.6.** Las Cuentas del Fideicomiso, así como cualesquiera intereses acumulados respecto de cualesquiera recursos en efectivo que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que sean depositados en alguna Cuenta del Fideicomiso que genere intereses o sean resultado de operaciones financieras derivadas, establecidas por el Fiduciario de conformidad con instrucciones escritas del Administrador, incluyendo sin limitar, los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas;

**4.7.** Las Unidades que se construyan en cada uno de los Inmuebles conforme al Proyecto respectivo.

**4.8.** Los recursos que se generen de la comercialización de las Unidades de cada uno de los Inmuebles o de los Bienes del Fideicomiso.

**4.9.** Los recursos que, en su caso, se generen derivados del arrendamiento de las Unidades de cada uno de los Inmuebles o de los Bienes del Fideicomiso.

**4.10.** Cualesquiera otros bienes que sea indispensable incorporar, aportar o adquirir para cumplir con los fines del Fideicomiso, conforme lo acuerden los Fideicomitentes y/o el Administrador, según corresponda, con el Fiduciario.

**4.11.** El derecho de cobro y los recursos derivados o provenientes de la ejecución y/o ejercicio de las pólizas de seguros y las fianzas que se contraten al amparo del presente Fideicomiso y los contratos relacionados con éste.

**4.12.** Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

En este acto las partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran o integrarán los Bienes en Fideicomiso para todos los efectos que haya lugar al momento de la constitución del Fideicomiso, por lo que los Fideicomitentes conservan una copia del mismo que reciben del Fiduciario a su entera conformidad sirviendo la firma del presente Contrato como acuse de recibo del mismo. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones futuras, así como con los rendimientos que generen los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, pago de Distribuciones, la realización de Inversiones Permitidas y los pagos o retiros que se realicen con cargo a dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes del presente Contrato, reconocen que el Patrimonio Fideicomitado se le transmite al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita, con respecto a la autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio Fideicomitado, la cual es exclusiva del Fideicomitente.

Para los efectos relativos a los reportes que el Fiduciario debe de dar a las autoridades bancarias y regulatorias, las Partes expresamente reconocen que el Administrador, tendrá la obligación de entregar semestralmente, o cuando el Fiduciario así se lo solicite, un reporte que contenga la información respectiva del valor actualizado de los bienes y derechos, que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo para dichos efectos tanto el valor actualizado de los bienes y derechos que efectivamente formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como el detrimento a los mismos, en el caso de los inmuebles, a través del documento que acredite el valor comercial o catastral y en caso de ser aplicable, la relación de los bienes y derechos que bajo los términos del presente Contrato de Fideicomiso, han dejado de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes del presente Contrato, reconocen que el Patrimonio Fideicomitado se le transmite al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita, con respecto a la autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio Fideicomitado, la cual es exclusiva de los Fideicomitentes.

En caso que cualquier autoridad multe o de cualquier forma sancione al Fiduciario por la falta de actualización del estado financiero del Patrimonio del Fideicomiso o por la omisión o falta de datos financieros asentada en los registros del Fideicomiso y dichas omisiones deriven de un incumplimiento por parte del Administrador a su obligación de proporcionar el reporte mensual conforme al presente Fideicomiso, los Fideicomitentes estarán obligados a indemnizar al Fiduciario por el monto de la multa o sanción impuesta. En el entendido que el pago de la indemnización no podrá ser a cargo del Patrimonio del Fideicomiso

**QUINTA.- DEL DEPÓSITO DE LOS INMUEBLES Y DEL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS.**

Los Fideicomitentes y Fideicomisarios convienen en que el Fiduciario será propietario de los Inmuebles, más no será el poseedor en forma material, custodio, o depositario de los mismos, ya que la posesión quedará a cargo del Administrador quien a su vez acepta el cargo en términos de la presente Clausula (el "Depositario"), quedando obligado a mantener y conservar los Inmuebles y, en su caso, entregar dicha posesión cuando sea requerido para ello por el Fiduciario en términos de la presente Cláusula.

El Depositario, en su carácter de poseedor, se dará por recibido respecto de los Inmuebles desde el momento de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso y mientras se encuentre vigente el mismo, obligándose a conservarlos como si fueran propios y a guardarlos en el mismo estado en el que sean transferidos al Patrimonio del Fideicomiso y sin retribución alguna, en términos de la legislación vigente aplicable, por lo que al establecerse en la presente Cláusula indistintamente el término de poseedor o depositario se entenderá a que se refiere a ambas figuras.

Las partes acuerdan que el poseedor de los Inmuebles al ser equiparado a un depositario, tendrán asimismo, a partir de su aceptación a dicho cargo y en tanto conserve la posesión de los Inmuebles, todas las obligaciones que le son propias a un depositario, obligándose a conservar los mismos, así como a guardarlos y custodiarlos sin derecho a retribución alguna, en los términos de lo establecido para tales efectos en el Código Civil Federal, asumiendo las obligaciones y responsabilidades a que se refieren los artículos 400 a 402 y 406 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las previstas en los artículos 332 a 336 y demás relativos del Código de Comercio.

El Depositario deberá rendir cuentas de su actuación por escrito al Fiduciario, mediante informe de todos los actos o gestiones que realice para conservar en buen estado o defender el

Inmueble, dentro de los dos días hábiles siguientes a que se lo solicite el Fiduciario o a que realice algún acto o gestión tendiente a conservar o defender los Inmuebles.

El Fiduciario estará facultado para supervisar por sí o a través de la persona que determine, el adecuado cuidado de los inmuebles, por lo tanto, podrá ordenar se tomen las medidas que estime convenientes para su conservación, en el entendido que cualesquier costo o gasto en que el Fiduciario incurra serán pagados por los Fideicomisarios. Las facultades antes indicadas no implican en forma alguna responsabilidad del Fiduciario por la pérdida que en su caso, se sufra respecto de los Inmuebles.

El nombramiento de Depositario estará vigente desde el momento en que la propiedad del Inmueble sea transferida al Patrimonio del Fideicomiso y hasta en tanto este vigente el presente Contrato de Fideicomiso. Dicho nombramiento solamente podrá ser revocado por el Fiduciario, por instrucción escrita del Administrador, quien de forma simultanea deberá designar al Depositario sustituto, quien asumirá las obligaciones y responsabilidades descritas en la presente Cláusula.

Asimismo, los Fideicomitentes y Fideicomisarios se obligan a responder del saneamiento para el caso de evicción respecto de todos y cada uno de los Inmuebles que se lleguen a transmitir al presente Fideicomiso, facultando al Fiduciario a establecer esta obligación en el instrumento que en su momento se haga constar la transmisión de propiedad de cualquier Inmueble. Asimismo, los Fideicomitentes se obligan solidariamente a responder ante el Fiduciario por vicios ocultos que lleguen a presentar cualquiera de los Inmuebles durante la vigencia del presente Fideicomiso, asumiendo de igual forma, cualquier responsabilidad que en materia ambiental pudiera serle reclamada al Fiduciario. Por lo anterior, los Fideicomitentes y Fideicomisarios se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier reclamación de terceros o autoridades al respecto.

Los Fideicomitentes y Fideicomisarios reconocen y aceptan que el Fiduciario no estará obligado a conocer el estado que guarden los Inmuebles al momento en que sean transferidos al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que los Fideicomitentes y Fideicomisarios asumen desde ahora las obligaciones que la ley impone a los enajenantes como consecuencia de los vicios en los Inmuebles.

**SIXTA.**- Los Fideicomisarios acuerdan que el Fiduciario estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Inmuebles que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en las Leyes Ambientales).

Los Fideicomisarios, en forma mancomunada, cubrirán todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los contaminantes u otros recursos

exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Bienes Inmuebles con posterioridad, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidos en los artículos 61 y 64 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.

Los Fideicomisarios se obligan a indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, requerimiento, gastos y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios legales, que deriven de reclamaciones, acciones de terceros relacionados con daños causados como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Inmuebles relacionados con la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (conforme dichos términos se definen en las leyes ambientales).

**SÉPTIMA. - FINES DEL FIDEICOMISO.** Los fines del Fideicomiso son que el Fiduciario:

**7.1.** Constituya el Patrimonio del Fideicomiso con las Aportaciones que reciba de los Fideicomitentes.

**7.2.** Conserve, detente y administre la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

**7.3.** Adquiera por compraventa en escritura pública y con los recursos que constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde estos alcancen y basten, cualquiera de los Inmuebles, manteniendo el registro de las Aportaciones por Proyecto y/o Inmueble.

**7.4.** Aperture las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo sin limitar la o las Cuentas Generales, la o las Cuentas de Administración Delegada y la o las Cuentas de Crédito y Operaciones para cada Proyecto, a fin de recibir los recursos provenientes de las Aportaciones de los Fideicomitentes, la comercialización y venta de las Unidades, así como los recursos provenientes, en su caso de cualquier Financiamiento. Lo anterior en el entendido que el Administrador notificará al Fiduciario los Firmantes Autorizados en términos de la Cláusula Vigésima Octava para ordenar transferencias contra las mismas. Para dichos efectos, el Fiduciario queda liberado desde ahora de toda responsabilidad al respecto. No obstante lo anterior, cada uno de los Proyectos y/o Inmuebles adquiridos para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso contará con una Cuenta General, una Cuenta de Administración Delegada y una Cuenta de Crédito y Operaciones en la que se depositarán Aportaciones específicas al Proyecto respectivo y conforme al Presupuesto Operativo de dicho Proyecto. Para efectos de claridad, las partes acuerdan expresamente, que el encargado de operar y administrar la Cuenta de Administración Delegada será directamente el Administrador, pudiendo para tal efecto, notificar al Fiduciario quienes serán los Firmantes Autorizados para ordenar y girar transferencias, consultas y/o cualquier otra relacionada contra las mismas. Lo anterior, en el entendido, de que el uso y administración de la Cuenta de Administración delegada serán responsabilidad del Administrador, quien deberá utilizarlas para

el uso y beneficio del Proyecto que corresponda y el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

**7.5.** Reciba cualesquiera y todas las cantidades en efectivo que deban aportar o entregar los Fideicomitentes ya sea como Aportaciones o por cualquier otra causa, y las deposite en la Cuenta General de cada Proyecto según reciba instrucciones para ello del Administrador, para su posterior aplicación de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

**7.6.** Celebre, previa instrucción por escrito del Administrador, el Contrato de Obra con el Constructor para llevar a cabo el desarrollo y construcción de los Proyectos, de conformidad con el Presupuesto Operativo de cada Proyecto.

**7.7.** Permita que el Asesor Técnico Independiente, lleve a cabo (i) la supervisión de los avances de obra de cada uno de los Proyectos y (ii) la contratación de diversos prestadores de servicios, sean terceros independientes o partes relacionadas del Administrador.

**7.8.** Previa instrucciones por escrito que reciba del Administrador celebre (i) el Contrato de Corretaje con el Corredor para que, directamente o por conducto de subcontratistas, lleve a cabo la comercialización, pre-venta y venta de las Unidades de cada Proyecto, de conformidad con las políticas de ventas que establezca el Administrador, y (ii) los Contratos de Promesa y/o Escrituras de Compraventa, directamente o por conducto del Corredor, del Administrador o de cualquier Apoderado.

**7.9.** Tramite, gestione y obtenga, por conducto del Constructor y/o del Administrador, todos los Permisos que sean necesarios para los Proyectos, incluyendo sin limitar, aquellos relativos al desarrollo, construcción, comercialización y venta de cada Proyecto, así como la rectificación de medidas, colindancias y linderos de Inmuebles y/o cualquier otro relacionado o conveniente con dichos Permisos.

**7.10.** Obtenga los Financiamientos para llevar a cabo la construcción y desarrollo de los Proyectos, mediante la celebración de los Contratos de Crédito con los Acreedores que el Administrador le instruya por escrito.

Lo anterior, en el entendido de que los Financiamientos aquí referidos deberán de cumplir con los Lineamientos de Apalancamiento.

En los Financiamientos deberá señalarse de manera expresa que CI Banco, S.A., IBM, División Fiduciaria, lo celebra única y exclusivamente en su carácter como Fiduciario del Fideicomiso y en cumplimiento de los fines del mismo, por lo que de ninguna manera y bajo ningún motivo asumirá ninguna responsabilidad con sus propios recursos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no alcance para cubrir las amortizaciones del Financiamiento que corresponda.

**7.11.** De acuerdo a las instrucciones que reciba del Administrador, otorgue la o las Garantías sobre algunos o todos los Bienes del Fideicomiso que se hayan negociado con los Acreedores de cada Proyecto, funja como garante, fiador, obligado solidario o aval respecto de obligaciones de terceros y/o constituya fideicomisos de garantía.

**7.12.** De conformidad a las instrucciones que reciba del Administrador, otorgue los poderes previstos en el presente Contrato para cumplir con los fines del presente Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

**7.13.** Constituya, por medio del Administrador o de cualquier tercero que éste designe, el Régimen de Propiedad en Condominio de cada Inmueble y/o Proyecto.

**7.14.** Reciba en las Cuentas Generales los flujos derivados de las pre-ventas y ventas de las Unidades, incluyendo aquellos derivados de los Fondos de Vivienda, así como cualesquier otros ingresos derivados de la venta o enajenación de los Bienes del Fideicomiso.

**7.15.** Reciba en la Cuentas de Crédito y Operaciones los recursos que deriven de cualquier Financiamientos respecto de cada Proyecto y/o Inmueble y, por instrucciones del Administrador, realice los pagos y amortizaciones requeridas conforme al Contrato de Crédito en tiempo y forma.

**7.16.** Cumpla con las instrucciones que le dé el Administrador en términos del presente Contrato.

**7.17.** Lleve a cabo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los pagos de gastos, contraprestaciones, comisiones y cualquier tipo de erogaciones contemplados en el Presupuesto Operativo del Proyecto, así como cualesquier otro pago o gasto conveniente o necesario para ejecutar y cumplir con los fines del presente Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que para tal efecto le gire el Administrador.

**7.18.** Lleve a cabo las Distribuciones a los Fideicomisarios de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta.

**7.19.** Cumpla, respecto de este Fideicomiso, directamente o por medio del Administrador o de quien éste designe, con todas las obligaciones derivadas de las Leyes Aplicables, frente a las Autoridades mexicanas fiscales, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, la obtención del registro federal de contribuyentes, la retención y en su caso pago de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta y el impuesto al valor agregado, la expedición de los recibos y/o facturas fiscales según sea aplicable conforme a la legislación fiscal vigente y tomando en consideración lo dispuesto en la Cláusula Décima Novena del presente Fideicomiso.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario contratará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, al Contador o al Despacho Contable que el Administrador le instruya por escrito, en un plazo

máximo de 60 Días Hábiles a partir de la fecha de firma del presente Contrato, a efecto de que auxilie al Fiduciario en el cumplimiento de la parte contable y fiscal del Fideicomiso.

**7.20.** Presente, directamente con el auxilio de Contador o Despacho Contable y sin su responsabilidad, o por medio del Administrador o de quien éste designe, todos los documentos y obtenga todos los registros que pudieran requerirse de conformidad con las Leyes Aplicables en vigor para cumplir con sus obligaciones tributarias, y realice las demás acciones que pudieran requerirse para recuperar los pagos excedentes realizados en relación con el impuesto al valor agregado y el impuesto sobre la renta, o en su defecto, permita al Administrador realizar todos estos actos por cuenta y orden del Fideicomiso.

**7.21.** De acuerdo a las instrucciones que reciba del Administrador, ejercite los derechos patrimoniales sobre los Bienes del Fideicomiso conforme a lo establecido en el presente Contrato y para tal efecto, celebre, firme, lleve a cabo o ejecute cualesquier actos, convenios y contratos que sean necesarios o convenientes en relación con los Bienes del Fideicomiso.

**7.22.** De acuerdo a las instrucciones que reciba del Administrador celebre, firme, lleve a cabo, modifique y de por terminados cualesquier contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación aquellos necesarios o convenientes para adquirir, vender, desarrollar e incluso cuando lo justifiquen las circunstancias, otorgar en arrendamiento, los Bienes del Fideicomiso.

**7.23.** Invierta los recursos disponibles y cantidades en efectivo en Inversiones Permitidas.

**7.24.** Que el Fiduciario revierta el Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes conforme las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

**7.25.** Que el Fiduciario contrate al Auditor que le instruya por escrito el Administrador con el objeto de que prepare y audite los Estados Financieros de las operaciones del Fideicomiso

**7.26.** En general, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción, incluyendo la celebración de los contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la Legislación Aplicable, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y, a falta de estipulación expresa, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

Las partes del presente Contrato reconocen que existen ciertos actos que requieren la Aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso CKD, y por lo tanto, el Administrador se obliga a presentar ante dichas instancias toda la información que se requiera o sea necesaria para que éstas puedan hacer una valoración de las situaciones que requieran su autorización y, en su caso, aprueben dichos actos. El Administrador no llevará a cabo ningún acto hasta en tanto no haya obtenido las Aprobaciones que, en su caso, se requieran en términos del Fideicomiso CKD.

## **CAPÍTULO TERCERO – APORTACIONES**

### **OCTAVA.- APORTACIONES PRESUPUESTADAS.**

**8.1. Constitución del Presupuesto Operativo de los Proyectos.** Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha de firma de este Fideicomiso o dentro de los 60 (sesenta) días naturales posteriores a la Aprobación de la realización de un nuevo Proyecto a través del presente Fideicomiso, el Administrador deberá determinar junto con los Fideicomitentes, el Presupuesto Operativo de cada Proyecto, que deberá incluir por lo menos lo siguiente:

- A. En su caso, aportación inicial requerida para la adquisición del Inmueble y gastos pre – operativos del Proyecto correspondiente.
- B. Costos Generales.
- C. Costos de Construcción y Presupuesto de Construcción.
- D. Financiamiento requerido, intereses y Garantías aplicables al Proyecto.
- E. Cronograma general.

**8.2. Plazo de Aportación.** De conformidad con el Presupuesto Operativo de cada Proyecto, los Fideicomitentes deberán realizar Aportaciones Presupuestadas de cada Inmueble y/o Proyecto en las proporciones, plazos y términos que se determinen en términos del numeral anterior y/o de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

**8.3. Aportaciones Adicionales.** Para el caso de que se requieran recursos adicionales a los establecidos en el Presupuesto Operativo de cada Proyecto, los Fideicomitentes tendrán la obligación de realizar, de forma extraordinaria, Aportaciones Adicionales cuyo monto, plazo y fecha de pago será determinado por el Administrador considerando, en su caso, las restricciones y autorizaciones requeridas en el Fideicomiso CKD.

**8.4. Registro de Aportaciones.** El Administrador, con base en los Estados de Cuenta que el Fiduciario le entregue en términos del presente Contrato deberá llevar y mantener el Registro de Aportaciones realizadas por cada Fideicomitente en el que se hará constar el monto de las Aportaciones recibidas por el Fideicomiso de parte de cada Fideicomitente. Dicho Registro de Aportaciones estará a disposición del Fiduciario y de cada Fideicomitente cuando cualquiera de estos así lo solicite por escrito. Adicionalmente, el Administrador deberá llevar y mantener también, el Registro de Aportaciones por Proyecto y/o Inmueble adquirido para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador deberá entregar al Fiduciario y/o al Fideicomitente que lo solicite a más tardar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere entregado la solicitud copia de cualquier asiento o registro contenido en el Registro de Aportaciones, así como cualesquiera certificaciones al respecto.

**8.5. Mora o Incumplimiento en la Entrega de las Aportaciones Presupuestadas.** En caso que el Fideicomiso CKD y el Vehículo Paralelo incumplan con su obligación de entregar al Fiduciario la porción requerida de su Aportación Presupuestada o Aportación Adicional conforme a lo establecido en las secciones anteriores de la presente Cláusula, la parte que incumpla se verá sujeto a una dilución punitiva respecto de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso, ya que el monto aportado por la parte que incumpla no será proporcional al total de Aportaciones efectuadas al Fideicomiso. En otras palabras, el porcentaje de derechos fideicomisarios de los que sea titular la parte incumplida disminuirá proporcionalmente respecto del monto que debía haber aportado al Fideicomiso y la parte proporcional acrecentará en beneficio de la o las partes que sí hayan cumplido y pagado las Aportaciones correspondientes, quedando el Administrador obligado a notificar al Fiduciario los nuevos porcentajes que le corresponden a los Fideicomisarios con relación a sus derechos fideicomisarios.

## **CAPÍTULO CUARTO – FINANCIAMIENTOS DEL PROYECTO**

### **NOVENA.- FINANCIAMIENTOS Y OTORGAMIENTO DE GARANTÍA.**

9.1. **Financiamiento.** En caso que se vaya a contratar un Financiamiento para el desarrollo de un Proyecto, respectivamente, el Administrador deberá instruir al Fiduciario que comparezca a la celebración del Contrato de Crédito de que se trate (así como de cualquier otro documento relacionado con éste), instrucción que deberá incluir: (a) el nombre y demás datos de contacto del Acreedor, (b) los términos y condiciones del Financiamiento, (c) la o las Garantías que deberán ser otorgadas y formalizadas a favor del Acreedor con algunos o todos los Bienes del Fideicomiso y la estructura legal de dichas Garantías y (d) su confirmación respecto del cumplimiento de dicho Financiamiento con los Lineamientos de Apalancamiento.

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, estará facultado para (i) otorgar hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles, (ii) prenda sobre los Bienes del Fideicomiso que se puedan dar en prenda, y/o (iii) garantía fiduciaria sobre los Bienes del Fideicomiso (cada una "Garantía").

El Administrador deberá entregar al Fiduciario para su conocimiento y sin que le genere ninguna responsabilidad, el proyecto de Contrato de Crédito para el Financiamiento y el formato de los documentos bajo los cuales se vayan a otorgar las Garantías con al menos, 3 (tres) Días Hábiles previos a la firma.

Lo anterior, bajo la premisa de que nada en este Contrato se deberá de entender o interpretar que el Fiduciario en su calidad corporativa o institucional es o se convierte en aval, garante u obligado solidario, ni responde por cuenta propia o con recursos propios, toda vez que actúa única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso para efectos del presente Contrato y responderá única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este baste y alcance.

## **CAPÍTULO QUINTO – ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO Y ADMINISTRADOR**

**DÉCIMA.- DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR.** Los Fideicomitentes y el Fiduciario reconocen y convienen que, debido a la naturaleza del Fideicomiso, la administración del Fideicomiso y sus operaciones comerciales cotidianas deberán recaer primordialmente en el Administrador.

Las partes designan en este acto a Vex Capital, S.C. como el Administrador del presente Fideicomiso o aquella Persona que lo sustituya de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, el Contrato de Administración y el Fideicomiso CKD.

Sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, así como del Contrato de Administración, el Administrador tendrá la responsabilidad y autoridad para llevar a cabo el desarrollo, administración y operación de cada Proyecto, de acuerdo con el Presupuesto Operativo de dichos Proyectos. En este acto, el Administrador acepta el cargo y funciones que se le encomiendan en términos de este Fideicomiso, para lo cual comparece a la firma de este Contrato.

El Administrador acepta y se obliga a hacer que todos los funcionarios, directivos, empleados, contratistas y subcontratistas del Administrador cumplan con sus obligaciones y se sometan a las obligaciones establecidas en el presente Contrato, a actuar de buena fe y en bien de los intereses del Fideicomiso y a aplicar los esfuerzos que sean comercialmente razonables para el desarrollo de cada Proyecto, la operación, construcción y administración de los Inmuebles de acuerdo con el Presupuesto Operativo del Proyecto y la venta de Unidades. Excepto que expresamente se establezca lo contrario en el presente, el Administrador será directamente responsable de (i) todos los aspectos de la construcción, administración y desarrollo del Proyecto en relación con los Inmuebles y los otros Bienes del Fideicomiso y (ii) todos los contratos, convenios o actos jurídicos que el Fiduciario celebre de conformidad con las instrucciones que por escrito le envíe. Asimismo, llevará a cabo o causará que se preparen y entreguen todos los Reportes que se especifican en este Contrato, utilizará los esfuerzos que sean comercialmente razonables para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones del Fideicomiso y deberá desarrollar, construir y administrar los Inmuebles de manera consistente con el Presupuesto Operativo de cada Proyecto. El Administrador tendrá la responsabilidad de negociar cualquier propuesta de venta de los Inmuebles, ya sea total o parcialmente o bien de cada una de las Unidades, así como el Financiamiento para cada Proyecto, proporcionando la información financiera o cualquier otra documentación que se requiera, tratando con intermediarios y posibles fuentes de financiamiento o compradores.

El Administrador reconoce que existen ciertos actos que requieren la Aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso CKD, y por lo tanto, se obliga a presentar ante dichas instancias toda la información que se requiera o sea necesaria para que éstas puedan hacer una valoración de las situaciones que requieran su autorización y, en su caso, Aprueben dichos actos. El Administrador no llevará a cabo ningún acto hasta en tanto no haya obtenido las Aprobaciones que se requieran en términos del Fideicomiso CKD no teniendo el

Fiduciario la obligación de cerciorarse de que la misma sea válida o de que haya sido firmada por las personas que deban hacerlo.

La comisión del Administrador por sus servicios es la establecida y determinada en el Contrato de Administración.

**DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDADES ESPECÍFICAS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Adicionalmente a las responsabilidades generales del Administrador que se establecen en la Cláusula Décima y en el Contrato de Administración, el Administrador se obliga a:

**11.1.** Inscribir, directamente o a través de cualquier tercero, el Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, así como obtener cualquier información, claves, cadenas digitales, sellos digitales, firmas electrónicas, certificados o cualesquier otras que se requieran para que el Fiduciario pueda cumplir con las obligaciones fiscales que le corresponden a este Fideicomiso.

**11.2.** Coadyuvar con el Fiduciario en llevar de manera diligente y detallada la contabilidad y todos los registros contables que deba cumplir el Fideicomiso y entregar, en su caso, a los Auditores los Reportes establecidos en este Contrato. Lo anterior en el entendido que el Administrador deberá llevar la contabilidad y registro contables por Proyecto y/o Inmueble que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

**11.3.** Informar a los Fideicomitentes la necesidad de que se lleven a cabo las Aportaciones que se vayan requiriendo para la adquisición de cada uno de los Inmuebles, así como el desarrollo y construcción de los Proyectos bajo las especificaciones del Presupuesto Operativo del Proyecto respectivo y de manera oportuna para poder afrontar los pagos relacionados con el desarrollo de cada Proyecto, sin afectar los tiempos y costos de éstos.

**11.4.** Para la construcción de los Proyectos, instrumentar el Financiamiento que sea necesario, que cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento y las formalidades establecidas en la Cláusula Novena, en representación del Fiduciario y en ejercicio de los poderes que para dichos efectos le otorgue el Fiduciario.

**11.5.** Instrumentar, firmar o instruir para que se lleve a cabo la firma del Financiamiento que sea necesario y cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, para el desarrollo de cada Proyecto y determinar el otorgamiento de Garantías del Proyecto de que se trate, respectivamente.

En los Financiamientos deberá señalarse de manera expresa, que el Fiduciario, lo celebra única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y en cumplimiento de los fines del mismo, por lo que no asumirá ninguna responsabilidad con sus propios recursos, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no alcance para cubrir las amortizaciones del Financiamiento que corresponda.

**11.6.** Administrar y operar todos los negocios y operaciones del Proyecto, incluyendo las actividades de venta de las Unidades, por medio del Corredor contratado por el Fiduciario para dichos efectos.

**11.7.** Preparar y, en su caso, ajustar y modificar cuando le sea requerido y mediante autorización por escrito de los Fideicomitentes, el Presupuesto Operativo de los Proyectos, los Presupuestos de Construcción, y demás documentos de los Proyectos, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, los planos, presupuestos operativos, etcétera.

**11.8.** Coordinar la negociación y firma de los contratos, así como coordinar las actividades entre los diversos prestadores de servicios tales como arquitectos, ingenieros, diseñadores, intermediarios, contadores, consultores, abogados y cualesquiera otros profesionistas que presten servicios al Fideicomiso en relación con la propiedad, desarrollo, operación, administración de los Proyectos, entre otros.

**11.9.** Mantener el Registro de Aportaciones efectuadas por los Fideicomitentes afectaciones y Financiamientos obtenidos o realizados para cada Proyecto. Lo anterior, en el entendido que el Administrador deberá llevar el registro de Aportaciones por Proyecto y/o Inmueble que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

**11.10.** Una vez iniciada la construcción de los Proyectos, o cuando las Leyes Aplicables lo permitan, llevar a cabo la constitución de los Regímenes de Propiedad en Condominio en representación del Fiduciario en ejercicio de los poderes que para dichos efectos le otorgue dicho Fiduciario.

**11.11.** Coordinar con el Corredor y, a través del poder que al efecto otorgue el Fiduciario, la firma de las Escrituras de Compraventa de las Unidades de cada Proyecto, en el entendido que las Escrituras de Compraventa podrán ser firmadas directamente por el Fiduciario o por el Administrador, el Corredor y/o los Apoderados.

**11.12.** Notificar al Fiduciario sobre cualesquiera condiciones que pudieran causar que el Proyecto estuviera en violación de (a) cualquier Financiamiento y sus lineamientos; y/o (b) requisitos de cualquier Autoridad, y tomar cualquier acción para remediarlos que, en el ejercicio de un criterio razonable de negocios, sea determinada como necesaria para causar que el Proyecto y el Fideicomiso continúen en cumplimiento con lo dispuesto en dichos Financiamientos.

**11.13.** Entregar al Fiduciario las instrucciones necesarias de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, siempre y cuando estén firmadas por un representante legal o un Firmante Autorizado del Administrador.

El Administrador reconoce que existen ciertos actos que requieren la Aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso CKD, y por lo tanto, se obliga a presentar

ante dichas instancias toda la información que se requiera o sea necesaria para que éstas puedan hacer una valoración de las situaciones que requieran su autorización y, en su caso, aprueben dichos actos. El Administrador no llevará a cabo ningún acto hasta en tanto no haya obtenido las Aprobaciones que, en su caso, se requieran en términos del Fideicomiso CKD.

**11.14.** Discutir, aprobar, enmendar y modificar los Proyectos, así como los planos, proyectos, especificaciones, programas de obra y calendario de erogaciones con base en los Permisos que obtendrá el Constructor y/o el Administrador, y conforme a los cuales se llevará a cabo la construcción de los Proyectos y, en su caso, se constituirá el o los Regímenes de Propiedad en Condominio sobre los Inmuebles.

**11.15.** Vigilar que las Aportaciones se apliquen única y exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso y que los Fideicomitentes realicen sus Aportaciones a este Fideicomiso manteniendo los registros de Aportaciones por Proyecto y/o Inmueble.

**11.16.** Determinar con el Corredor de cada Proyecto, la política de precio de venta de las Unidades y el calendario de ventas estableciendo precios fijos que se incrementarán conforme el avance de obra, incluyendo, en su caso, las tasas de descuento, salvo que este cambio de políticas afecte cualquier Financiamiento o sus términos y condiciones.

**11.17.** Instruir al Fiduciario para que proceda a abrir las Cuentas del Fideicomiso, a través de los Firmantes Autorizados quienes ordenarán las transferencias contra las mismas. Para dichos efectos, el Fiduciario queda liberado desde ahora de toda responsabilidad al respecto. Lo anterior en el entendido que, se deberán aperturar Cuentas del Fideicomiso por Proyecto y/o Inmueble adquirido para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

**11.18.** Instruir al Fiduciario la designación de apoderados que a los que el Fiduciario deberá otorgar los poderes correspondientes, en términos de lo establecido en las Cláusulas Décima Segunda y Vigésima Segunda para que en nombre y representación del Fiduciario, celebren los actos jurídicos ordenados por el Administrador para la consecución de los fines de este Fideicomiso, así como para que atiendan y tramiten los juicios, demandas, reclamaciones y problemas que se presenten con relación al patrimonio fideicomitado, estableciendo en cada caso los poderes y facultades que gozarán dichos apoderados. Lo anterior, sin perjuicio de los poderes otorgados al Administrador en términos de la Cláusula Décima.

**11.19.** Aprobar e instruir, de ser necesario, la adquisición de cualquier Inmueble, a efecto de que se desarrolle de conformidad con el Proyecto respectivo y el Presupuesto Operativo correspondiente.

**11.20.** En general, tendrá la facultad de resolver cualquier situación o conflicto que pudiera presentarse con respecto a la consecución de las finalidades del presente Fideicomiso, otorgando al Fiduciario las instrucciones necesarias para resolver cualquier asunto o problema relacionado con el presente Fideicomiso.

## CAPÍTULO SEXTO – OTORGAMIENTO DE PODERES

**DÉCIMA SEGUNDA.- PODERES DEL ADMINISTRADOR.** En cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso CKD, el Contrato de Administración, así como para que el Administrador pueda llevar a cabo todas las funciones que le han sido encomendadas de conformidad con el presente Contrato, el Fiduciario otorgará los siguientes poderes en escritura pública al Administrador o las personas designadas por él (cada uno un "Apoderado"):

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, por lo que se confieren sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del Artículo 2554 y el Artículo 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana. Los Apoderados deberán estar autorizados para:

- (a) Ejercer este poder ante particulares o entidades privadas y ante cualquier tipo de autoridad judicial o administrativas, ya sea municipal, local, estatal o federal y de manera especial ante: (1) los tribunales civiles, (2) los tribunales penales, la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y la Procuraduría General de Justicia de cualquiera de los Estados de la República Mexicana, y (3) Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y ante cualquiera de sus oficinas o dependencias;
- (b) Iniciar o presentar cualquier tipo de procedimientos, demandas, solicitudes y demás acciones, así como, para contestar cualquier demanda interpuesta contra el presente Fideicomiso, el Fiduciario y/o el Patrimonio del Fideicomiso, ya sea como demandado o como tercero llamado a juicio o en apoyo al ministerio público, siguiendo con los procedimientos legales correspondientes hasta su resolución final;
- (c) Interponer o desistirse aún de juicios de amparo;
- (d) Con cláusula especial para presentar formalmente cargos (denuncias o querellas) contra los actos que son o pueden llegar a ser un delito o falta contra la empresa otorgante, constituirse como coadyuvante del Ministerio Público y solicitar la reparación del daño;
- (e) Solicitar a la protección de la justicia federal;
- (f) Desistirse de cualquier tipo de procedimiento, incluyendo el amparo;

- (g) Celebrar contratos y llevar a cabo desistimientos;
- (h) Conceder perdón;
- (i) Resolver disputas y transigir;
- (j) Someterse a arbitraje;
- (k) Formular y absolver posiciones y rendir demás pruebas;
- (l) Pedir la recusación de jueces; y
- (m) Recibir cualquier pago.



(ii) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del párrafo segundo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de los diversos Estados de la República Mexicana y el Distrito Federal.

(iii) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y el Distrito Federal.

(iv) Poder para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar títulos de crédito, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

(v) Poder general limitado para representar al Fideicomiso y al Fiduciario, en cualquier asunto de naturaleza fiscal, de conformidad con el artículo 19 del Código Fiscal de la Federación con facultades para actos de administración, de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana, para que en nombre y representación del Fideicomiso y/o el Fiduciario, realice toda clase de trámites y gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, Aduanas, Padrón de Importadores, Secretaría de Economía, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y cualesquier otras autoridades gubernamentales, ya sean municipales, locales o federales. En el ejercicio del poder conferido, de manera enunciativa, pero no limitativa, el Apoderado podrá formular, firmar y presentar declaraciones de pago de impuestos, anuales, provisionales o definitivos, sean éstos mensuales, bimestrales u otros, así como enviar y presentar declaraciones informativas, declaraciones estadísticas y avisos fiscales.

Asimismo, podrá presentar avisos de alta de trabajadores ante el Registro Federal de Contribuyentes, firmar y recibir avisos y notificaciones, enviar dictamen para efectos fiscales,

expedir constancias y documentos sobre la situación fiscal del Fideicomiso y/o el Fiduciario, entregar pagos, tales como recargos, multas, reclamar la devolución, condonación, compensación o acreditamiento del pago indebido de impuestos o saldos a favor del Fideicomiso y/o el Fiduciario, derechos y cualquier otro tipo de contribuciones, recibir notificaciones, ofrecer y rendir pruebas, así como presentar promociones y recibir la reposición de la cédula de identificación fiscal o cuantos documentos sean necesarios, obtener la firma digital ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, afiliar a los trabajadores del Fideicomiso y/o Fiduciario, ante dichos Institutos, atender y desahogar las visitas de autoridades laborales o de seguridad social, ya sean locales o federales, así como atender auditorías de las autoridades fiscales, laborales o de seguridad social. De igual manera el apoderado podrá solicitar su inscripción como representantes legales ante esos organismos, así como ante toda clase de personas físicas o morales, dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, ante la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, de los Gobiernos de todos los Estados de la República Mexicana y sus dependencias o entidades centralizadas o paraestatales, y solicitar, tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones ante cualquier autoridad, organismo, dependencia o entidad de cualquier índole, ya sean municipales, locales o federales. El Apoderado queda expresamente autorizado para firmar toda clase de documentos y escritos relacionados con estos asuntos.

(vi) Las siguientes facultades en materia laboral:

- (a) La representación legal del Fiduciario y/o el Fideicomiso, conforme y para los efectos de los artículos 11, 46, 47, 132 fracciones XV, XVI y XVII, 134 fracción III, 689, 692 fracciones I, II y III, 786, 787, 873, 874, 875, 876, 878, 880, 883, 884, 895 y siguientes, 906 y siguientes y 926 y siguientes de la Ley Federal del Trabajo.
- (b) La representación patronal del Fiduciario y/o el Fideicomiso, en los términos del artículo 11 de la Ley Federal del Trabajo, para efectos de cualquier conflicto que llegare a instaurarse en contra del Fiduciario y/o el Fideicomiso.
- (c) Poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración para efectos laborales, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, las facultades señaladas en el artículo 2587 del Código Civil citado y sus artículos correlativos en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles de los Estados de la República y en los artículos 11 y 689 al 693 de la Ley Federal del Trabajo.
- (d) El poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, las

ejercitará el Apoderado con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa: actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos o de trabajo y para todos los efectos de conflictos individuales o colectivos; en general para todos los asuntos obrero-patronales, especialmente ante la Secretaría de Trabajo y Previsión Social, sus Delegaciones, Direcciones, Funcionarios y Comisiones en todo lo relativo a aspectos de Capacitación y Adiestramiento, Seguridad e Higiene y ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores e Instituto del Fondo Nacional de Consumo para los Trabajadores; para ejercitarse ante cualesquiera de las autoridades del trabajo a que se refiere la Ley Federal del Trabajo; podrán, asimismo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales o ante las Juntas Accidentales o Permanentes; en consecuencia, llevarán la representación patronal del Fiduciario y/o el Fideicomiso, para efectos de los artículos 11, 46, 47, 134 fracción III y 692 y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal del Fiduciario y/o el Fideicomiso para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de ellos; podrán, en consecuencia, también comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los artículos 787 y 788 de la Ley Federal del Trabajo, con facultades amplísimas para articular y absolver posiciones, desahogar la prueba confesional en todas sus partes; podrán señalar domicilio para recibir notificaciones, en los términos del artículo 866 de la Ley Federal del Trabajo; podrán comparecer con toda la representación legal, bastante y suficiente a la audiencia de conciliación, demanda, excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que se refiere el artículo 873 de la Ley Federal del Trabajo, en todas sus tres fases, de conciliación, de demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos 875, 876 fracciones I y IV, 877, 878, 879 y 880 de la Ley Federal del Trabajo; también podrán acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos de los artículos 873 y 874 de la Ley Federal del Trabajo; asimismo, se confieren igualmente facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones, para negociar y suscribir convenios laborales y facultad expresa para conciliar; al mismo tiempo, podrá actuar como representante del Fiduciario y/o el Fideicomiso en calidad de administradores laborales respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades de carácter laboral y ejercitar toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconveniones y comprometerse en árbitros para tales efectos. El Apoderado gozará de todas las facultades de un mandatario general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, las facultades señaladas en el artículo 2587 del Código Civil citado y sus artículos correlativos

en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana en donde se ejercite el mandato, pudiendo también intentar cualquier recurso o incidente que sea procedente, así como para intentar el juicio de amparo directo o indirecto, e incluso desistirse de éstos.

El ejercicio de los poderes que otorgue el Fiduciario a cada Apoderado en términos de la presente Cláusula, en su caso, estará sujeto a que:

(a) La operación o Proyecto de que se trate se encuentre, en su caso, Aprobado por el órgano correspondiente de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

(b) Los Poderes a los que se refieren los números (iii) y (iv) de la presente Cláusula, solamente podrán ser ejercidos previa carta de autorización del Fiduciario, previa instrucción del Administrador, misma que deberá agregarse al apéndice de la escritura en la que se formalice el acto por el que serán ejercidos.

(c) Los poderes otorgados conforme a la presente Cláusula se limitarán de manera tal que, los Apoderados actúen en nombre y en representación del Fiduciario y/o el Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, para todos los efectos legales a que haya lugar, ningún Apoderado será considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario ni del Fideicomiso. El otorgamiento de los poderes mencionados en la presente Cláusula no exime al Fiduciario del cumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato.

(d) El Administrador, y los Apoderados que lo representen comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan exclusivamente en carácter de apoderados del presente Fideicomiso.

(e) El Administrador deberá revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como rendir cuentas al Fiduciario de forma trimestral respecto a todos los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder y, en su caso, a la entrega de la documentación e información correspondiente que el mismo le requiera.

(f) En caso de que el Administrador sea destituido de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Fideicomiso CKD podrá dar instrucciones al Fiduciario y el Fiduciario, previa notificación de los Fideicomitentes deberá revocar los poderes otorgados a favor de los Apoderados y, en su caso, liberarlos de cualquier responsabilidad, excepto por los actos realizados por los Apoderados con dolo, negligencia grave, mala fe o ilícitos.

(g) El Administrador bajo ninguna circunstancia podrá delegar o ser sustituido en las facultades que en los poderes se les otorgue.

(h) El Administrador y/o los Apoderados se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualesquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el ejercicio del poder por parte del Administrador y/o Apoderados.

El Administrador reconoce que existen ciertos actos que requieren la Aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso CKD, y por lo tanto, se obliga a presentar ante dichas instancias toda la información que se requiera o sea necesaria para que éstas puedan hacer una valoración de las situaciones que requieran su autorización y, en su caso, Aprueben dichos actos. El Administrador no llevará a cabo ningún acto hasta en tanto no haya obtenido las Aprobaciones que se requieran en términos del Fideicomiso CKD.

**DÉCIMA TERCERA.- PODERES DEL CONSTRUCTOR.** En cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso, así como para que los Constructores de cada Proyecto puedan llevar a cabo todas las funciones a que se refiere el presente Contrato y las referidas en el Contrato de Obra que en formato se agrega al presente como **Anexo "B"**, el Fiduciario, previa instrucción que por escrito en ese sentido reciba del Administrador, otorgará los siguientes poderes en escritura pública al Constructor:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, pero sin que comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del Artículo 2554 y el Artículo 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana

(ii) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del párrafo segundo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de los diversos Estados de la República Mexicana y el Distrito Federal pero limitado única y exclusivamente a fin de obtener las licencias especiales, entre otras, de demolición, manifestación de construcción, prórroga y ampliación de éstas, licencia de fusión, de subdivisión y certificado de uso de suelo en cualquier modalidad, así como cualquier otro trámite o gestión necesarios a efecto de llevar a cabo la demolición, proyecto, desarrollo y construcción, así como para nombrar y remover a los corresponsables de obra, respecto de los Inmuebles propiedad del presente Fideicomiso.

Lo anterior, en el entendido de que:

(a) El Constructor comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan

exclusivamente en carácter de apoderados del presente Fideicomiso sin que en ningún caso se les considere Delegados Fiduciarios.

(b) El Constructor deberá rendir cuentas al Fiduciario de forma trimestral respecto a todos los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder y, en su caso, a la entrega de la documentación e información correspondiente que el mismo le requiera de tiempo en tiempo.

(c) En caso de destitución del Constructor, de acuerdo con los términos del Contrato de Obra, el Administrador podrá dar instrucciones al Fiduciario para revocar los poderes aquí referidos y, en su caso, se liberará de responsabilidad a los apoderados, excepto por los actos realizados con dolo, negligencia grave, mala fe o ilícitos.

El Administrador podrá ampliar o establecer limitaciones y restricciones adicionales a las referidas en la presente Cláusula, según resulte necesario o pertinente, a efecto de que el Constructor ejecute los actos concretos que le sean consignados en términos de los Contratos de Obra correspondientes.

(i) El Constructor bajo ninguna circunstancia podrá delegar o ser sustituido en las facultades que en los poderes se les otorgue.

En caso de destitución del Constructor el Administrador notificará e instruirá al Fiduciario La revocación de los poderes otorgados hasta en tanto se designa su sustituto y se le otorga los poderes correspondientes por instrucciones del Administrador.

El Constructor se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualesquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el ejercicio del poder por parte del Administrador y/o Apoderados.

**DÉCIMA CUARTA.- PODERES DEL CORREDOR.** En cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso, así como para permitir que los Corredores de cada Proyecto puedan llevar a cabo todas las funciones a que se refiere el presente Contrato y las referidas en el Contrato de Corretaje, el Fiduciario, previa instrucción que por escrito en ese sentido reciba del Administrador, otorgará los siguientes poderes en escritura pública:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, por lo que se confieren sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del Artículo 2554 y el Artículo 2587 del

Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana.

(ii) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del párrafo segundo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de los diversos Estados de la República Mexicana y el Distrito Federal.

(iii) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y el Distrito Federal, pero limitado a la celebración de Contratos de Promesa y Escrituras de Compraventa respecto de las Unidades de cada uno de los Proyectos de los que sea propietario el presente Fideicomiso. Dichas facultades únicamente podrán ser ejercidas mediante carta de autorización del Fiduciario, previa instrucción del Administrador, la cual deberá agregarse al apéndice de la escritura que formalice dichas facultades.

(iv) Facultades para recibir, de manera enunciativa más no limitativa, cualquier cantidad, pago, flujo, monto y/o contraprestación que resulte de la venta de las Unidades y áreas comunes, incluyendo bodegas y estacionamientos, que formen parte del régimen de propiedad en condominio respectivo, que se constituya en relación con los Inmuebles, incluyendo sin limitar, los flujos o pagos que deriven de los Fondos de Vivienda, y cualquier otra institución financiera, así como de cualquier otro medio ya sea directo o indirecto que el tercero adquirente opte para la compra de las Unidades de cada Proyecto.

Lo anterior, en el entendido de que:

(a) El Corredor, y los apoderados que lo representen comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan exclusivamente en carácter de apoderados del presente Fideicomiso, sin que en ningún momento puedan considerárseles Delegados Fiduciarios.

(b) El Corredor deberá rendir cuentas al Fiduciario de forma trimestral respecto a todos los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder y, en su caso, a la entrega de la documentación e información correspondiente que el mismo le requiera.

(c) En caso de destitución del Corredor, de acuerdo con los términos del Contrato de Corretaje, el Administrador notificará e instruirá al Fiduciario la revocación de los poderes otorgados hasta en tanto se designa su sustituto y se le otorga los poderes correspondientes por instrucciones del Administrador.

(d) El Corredor bajo ninguna circunstancia podrá delegar o ser sustituido en las facultades que en los poderes se les otorgue.

(e) En caso de que el Corredor o cualquiera de sus apoderados reciba, de manera enunciativa más no limitativa, cualquier cantidad, pago, flujo, monto y/o contraprestación que resulte de la venta de las Unidades y áreas comunes, incluyendo bodegas y estacionamientos, que formen parte del Régimen de Propiedad en Condominio respectivo, que se constituya en relación con los Inmuebles, incluyendo sin limitar, los flujos, o pagos que deriven de los Fondos de Vivienda, y cualquier otra institución financiera, así como de cualquier otro medio, ya sea directo o indirecto que el tercero adquirente opte para la compra de las Unidades de cada Proyecto, deberá notificarlo al Administrador en términos del Contrato de Corretaje correspondiente y hacer todos los actos tendientes o necesarios para que dichas cantidades se depositen en la Cuenta General del Proyecto respectivo, sin que esto implique una responsabilidad para el Fiduciario.

El Administrador podrá ampliar o establecer limitaciones y restricciones adicionales, únicamente a las facultades para pleitos y cobranzas y ejercer actos de administración referidas en la presente Cláusula, según resulte necesario o pertinente, a efecto de que el Corredor ejecute los actos concretos que le sean consignados en términos de los Contratos de Corretaje correspondientes.

El Corredor se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualesquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el ejercicio del poder por parte del Administrador y/o Apoderados.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO – REPORTES**

### **DÉCIMA QUINTA.- CONTABILIDAD – REGISTROS – ESTADOS DE CUENTA ESTADOS FINANCIEROS – REPORTES – AUDITORES.**

15.1. Conservación de Registros. El Administrador conservará libros de cuentas y registros exactos y completos que muestren los activos y pasivos, operaciones, transacciones y la situación financiera del Fideicomiso por Proyecto y/o Inmueble que se adquiera para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario a través del Administrador deberá causar que se preparen a través del Contador o Despacho de Contadores, los Estados Financieros del Fideicomiso de conformidad con las NIFS que resulten aplicables. Los libros de cuentas y registros del Fideicomiso deberán mantenerse, en todo momento, en la oficina principal del Administrador.

Dichos libros de cuentas y registros podrán ser inspeccionados, copiados y auditados por cualquier Fideicomisario, el Fiduciario y los Auditores y/o las personas que éstos designen y en cualquier tiempo, mediante aviso dado con anticipación razonable y en todo caso, en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación al Administrador.

15.2. Estados Financieros relacionados con la Cuenta de Administración Delegada: El Administrador deberá entregar los siguientes estados financieros relacionados con la Cuenta de Administración Delegada:

Dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes al último día de cada mes, el Administrador deberá entregar o hacer que se entreguen al Fiduciario los estados financieros preparados conforme a las NIFS que resulten aplicables, con la información financiera del Fideicomiso correspondiente al mes inmediato anterior, debidamente firmado por el Contador o Despacho de Contadores.

Lo anterior, en el entendido de que el Administrador estará obligado a entregar o hacer que se entregue al Fiduciario la información o documentación adicional que este le solicite respecto a los mismos.

En caso de que el Administrador no cumpla con sus funciones en términos de la presente inciso, el Fiduciario notificará al Administrador para que entregue los estados financieros respectivos dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se haya tenido que presentar dicho reporte, en el entendido que en caso de que el Administrador haga caso omiso a la notificación del Fiduciario, las partes acuerdan en este acto instruir al Fiduciario a retirar las facultades al Administrador respecto del control de la Cuenta de Administración Delegada.

15.3 Estados de Cuenta.- Dentro de los 10 primeros Días Hábiles de cada mes, el Fiduciario deberá entregar a los Fideicomisarios y al Administrador un estado de cuenta de cada una de las Cuentas del Fideicomiso que refleje el valor registrado del Patrimonio del Fideicomiso y los movimientos realizados en el presente Contrato de Fideicomiso.

15.4. Reporte de Rendimientos. El Administrador, con base a los Estados de Cuenta que para tal efecto le presente el Fiduciario deberá preparar un reporte en el que señale los flujos y rendimientos de cada Proyecto que se realice sobre cada uno de los Inmuebles.

15.5. Reporte de Distribuciones. El Administrador deberá entregar al Fiduciario un reporte en el que se establezca el monto determinado y cálculo de las Distribuciones que, en su caso, correspondan a los Fideicomisarios, a más tardar 2 (dos) Días Hábiles previos a la Fecha de Pago (según dicho término se define en el Fideicomiso CKD). Dicho Reporte de Distribuciones se deberá realizar únicamente por Proyecto y conforme a los Porcentajes de Participación establecidos en la Cláusula Tercera. Lo anterior en el entendido que, no será válido compensar o reconocer activos o pasivos o utilidades entre Distribuciones de diferentes Proyectos.

## **CAPÍTULO OCTAVO – DISTRIBUCIONES A LOS FIDEICOMISARIOS**

**DÉCIMA SEXTA.- DISTRIBUCIONES A FIDEICOMISARIOS.** El Administrador podrá instruir al Fiduciario a realizar Distribuciones de manera mensual o según sea factible, de conformidad con

lo establecido en la presente Cláusula, siempre y cuando se refiera a un Proyecto en particular, respectivamente:

Los flujos derivados de los Contratos de Promesa y Escrituras de Compraventa serán depositados en la Cuenta General para su aplicación, en términos de lo que a continuación se menciona:

**A.-** En primer lugar, en su caso, para pagar los valores de liberación de las Unidades, de acuerdo con lo estipulado por cada uno de los Contratos de Crédito y para el pago de intereses, comisiones y demás accesorios del o los Contratos de Crédito, para lo cual se podrá instruir a cualesquier Fondos de Vivienda que desembolsen los créditos hipotecarios otorgados a los terceros adquirentes de las Unidades de cada Proyecto, directamente al Acreedor que otorgó el o los Contratos de Crédito, según corresponda;

**B.-** En segundo lugar, para pagar, en su caso, necesidades de capital del Proyecto que se encuentren dentro del Presupuesto Operativo del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones del Administrador;

**C.-** En tercer lugar, para restituir las Aportaciones realizadas por los Fideicomitentes, en proporción al porcentaje de sus Aportaciones; y

**D.-** En cuarto lugar, el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso se distribuirá entre los Fideicomitentes en proporción al porcentaje de sus Aportaciones y por Proyecto, respectivamente.

No obstante, lo mencionado en los incisos del A.-al D.- anteriores, cada Distribución se realizará por Proyecto y/o Inmueble, en el entendido que, no será válido mezclar utilidades, pasivos, activos o compensar Distribuciones entre diversos Proyectos, previa Distribución al Fideicomitente respectivo. Ahora bien, en caso de existir cualquier otro derecho o activo distribuible y/o existente en el Patrimonio del Fideicomiso se distribuirá de conformidad a lo establecido en la presente Cláusula.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA.- INVERSIONES PERMITIDAS – MEDIDAS PREVENTIVAS.**

17.1 Las partes acuerdan que mientras los recursos y activos líquidos del Fideicomiso no deban destinarse a cubrir cualquier pago que deba realizarse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todos los recursos disponibles y depositados en las Cuentas del Fideicomiso, deberá invertirlos el Fiduciario en Inversiones de Efectivo, previa instrucción por escrito por parte del Administrador, las cuales deben ser convertibles en efectivo con tiempo suficiente para cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la realización de Distribuciones en los términos establecidos en el presente Contrato.

Las inversiones de efectivo (las "Inversiones de Efectivo") se realizarán a través de instituciones de banca múltiple, casas de bolsa u otras entidades financieras reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en (a) valores gubernamentales denominados en Pesos, emitidos o garantizados por el gobierno federal mexicano; (b) acciones de fondos de inversión, cuyos activos se integren al 100% (cien por ciento) de instrumentos de deuda denominados en Pesos, emitidos o garantizados por el gobierno federal mexicano; o (c) pagarés bancarios a plazos no mayores a 28 días. El vencimiento del plazo de las Inversiones de Efectivo será menor a 1 (uno) año.

Ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes y Fideicomisarios, ni el Administrador, serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la presente Cláusula, salvo en el caso de negligencia, culpa, dolo o mala fe del Fiduciario, en los términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Salvo por lo establecido en la presente Cláusula, el Administrador no podrá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para realizar operaciones de préstamos de valores.

Para el caso de que el Administrador, no emita instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones de Efectivo que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (hora de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a efectuar inversiones en Inversiones de Efectivo con un vencimiento no mayor al Día Hábil siguiente.

Los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a lo anterior, en tanto se aplican al fin pactado, deberán depositarse en alguna institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban en tanto se aplican al fin pactado en el Fideicomiso. En caso que se realice el depósito a que se refiere la presente Cláusula con el Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito y ajustarse a lo que requieran las políticas institucionales de inversión de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, es decir, en cuanto a los honorarios y montos de inversión, por lo que si el monto de los recursos no alcanza el mínimo necesario, los recursos se invertirán en instrumentos que se ajusten a las políticas mencionadas sin responsabilidad para el Fiduciario.

17.2 Medidas Preventivas. Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes:

- a. El Fiduciario podrá realizar operaciones con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la Ley Instituciones de Crédito, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las "Operaciones con CI Banco"), en el entendido que, tratándose de Inversiones de Efectivo, deberán (i) ser en valores de alta liquidez y de corto plazo que le generen

mayor rendimiento o beneficios, o (ii) pagar tasas de interés a la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan, con la finalidad de cumplir con los Fines del Fideicomiso en términos de mercado;

- b. Los Fideicomisarios aprueban expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con CI Banco, siempre y cuando se trate de Inversiones de Efectivo;
- c. Los derechos y obligaciones de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión;
- d. Cualquier departamento o área de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y
- e. En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

## **CAPÍTULO NOVENO – TRANSMISIONES DE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS**

### **DÉCIMA OCTAVA.- RESTRICCIONES EN LA TRANSMISIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS.**

**18.1. Prohibición de Transmitir.** Salvo que el presente Contrato disponga lo contrario, ningún Fideicomisario podrá vender, transmitir, ceder, intercambiar o de cualquier otra forma gravar, hipotecar, dar en prenda o dar garantías en forma alguna respecto de sus derechos en este Fideicomiso (colectivamente, una "Transmisión"). Asimismo, ningún beneficiario de los Fideicomisarios podrá transmitir en todo o en parte sus derechos conforme al presente Fideicomiso, incluyendo sus derechos económicos, sin la Aprobación de los otros Fideicomisarios.

**18.2. Transmisiones Permitidas a ciertas Afiliadas.** No obstante lo dispuesto en la sección 18.1 anterior, los Fideicomisarios podrán Transmitir sus derechos conforme al presente Fideicomiso a cualquier Afiliada del Fideicomisario de que se trate, siempre y cuando dicho beneficiario: (a) entregue toda la documentación relevante a dicha Transmisión que le sea solicitada por cualquier otro Fideicomisario, (b) proporcione los Estados Financieros del adquirente a los Fideicomisarios que no están llevando a cabo la Transmisión para evidenciar que dicho adquirente es financieramente elegible para ser considerado un fideicomisario en términos de este Contrato, y (c) obtenga la aprobación de los Fideicomisarios que no están llevando a cabo

la Transmisión, en cuyo caso el adquirente deberá celebrar con el Fiduciario un convenio de adhesión al Fideicomiso. El Fiduciario llevará a cabo las anotaciones que sean conducentes en el Registro de Aportaciones y demás registros del Fideicomiso para reflejar la Transmisión de que se trate. Todos los gastos en que se incurran derivados de la Transmisión conforme a lo establecido en esta Cláusula correrán por cuenta del Fideicomisario que lleve a cabo la Transmisión.

En el supuesto de que se materialice alguna Transmisión el Fideicomisario Cesionario estará obligado a cumplir con la entrega de la documentación e información KYC que se establece en la letra G de la Declaración IV.

## **CAPÍTULO DÉCIMO – ASPECTO FISCAL DEL FIDEICOMISO**

### **DÉCIMA NOVENA.- IMPUESTOS**

19.1. Fideicomiso no Empresarial. Se espera que hasta en tanto el Fideicomiso no obtenga ingresos derivados de la comercialización de las Unidades de conformidad con lo previsto en la Cláusula Séptima del presente Contrato, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15. de la RMF, por lo que los Fideicomitentes tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, tal como si percibieran de manera directa dichos ingresos aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos obtenidos, salvo en los casos en que la ley aplicable imponga la obligación de retener y enterar el impuesto a una persona distinta.

De conformidad con la regla 3.1.15. de la RMF, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso pasivo en la medida en que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Lo dispuesto en la regla 3.1.15. de la RMF no resultará aplicable en caso que en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, por lo tanto, a partir del mes inmediato siguiente a aquél en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la regla 3.1.15. de la RMF y el Fideicomiso será considerado como un fideicomiso empresarial sujeto a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR. El Contador o Despacho Contable que contrate el Fiduciario, en términos de lo dispuesto en la Cláusula 7.19 será el encargado de notificar el cambio de régimen fiscal aplicable a las Autoridades correspondientes y al Administrador y este último deberá notificar a los Tenedores de los Certificados del Fideicomiso CKD.

El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes correspondiente bajo la denominación Fideicomiso CIB/3055, en el entendido que el Contador o el Despacho Contable (previa instrucción del Administrador) tendrá en todo momento el derecho de cambiar

dicha denominación, así como el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior y la sección 19.2 siguiente, sin requerir el consentimiento de Persona alguna.

19.2. Fideicomiso Empresarial. Una vez que el Fideicomiso (i) obtenga ingresos derivados de la comercialización de las Unidades y (ii) no se logre el porcentaje del 90% (noventa por ciento) de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la regla 3.1.15. de la RMF, y por lo tanto, califique como un fideicomiso empresarial de conformidad con el artículo 13 de la LISR, el Contador o el Despacho Contable que contrate el Fiduciario, conforme a lo establecido en el numeral 7.19 de la Cláusula Séptima de este Contrato, será el encargado cumplir en representación y por cuenta del Fiduciario con todas y cada una de las obligaciones que se derivan de lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR u otras leyes fiscales.

Asimismo, el Fiduciario deberá contratar al Auditor que le instruya por escrito el Administrador con el objeto de que prepare y audite los Estados Financieros de las operaciones del Fideicomiso (los Estados Financieros auditados).

En forma enunciativa, más no limitativa y sujeto a la modificación que se presente de tiempo en tiempo en la legislación fiscal, las obligaciones fiscales del Fiduciario a cumplir a través del Contador o Despacho Contable, por cuenta de los Fideicomitentes son las siguientes:

a) Realizar los trámites que resulten necesarios ante el SAT con el fin de actualizar las obligaciones fiscales del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes en virtud de calificar como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, así como llevar a cabo cualquier otra modificación o acto que resulte necesario en relación con dicho registro, en cuyo caso deberá notificar al Fiduciario por escrito de dicha modificación, a más tardar en los 10 (diez) Días Hábiles siguientes de haber realizado el acto correspondiente.

b) Llevar y conservar los libros y registros contables de todas las operaciones relativas al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las obligaciones a ese respecto contenidas en la legislación aplicable, mismas que se deberán llevar y registrar por Proyecto y/o Inmueble, respectivamente.

c) Mantener a disposición de las partes, los libros y registros contables antes mencionados para su revisión y aprobación.

d) Actuar como depositario de todos y cada uno de los documentos relacionados con la contabilidad del Fideicomiso.

e) Preparar y presentar en tiempo y forma, las declaraciones de contribuciones federales o locales, incluyendo sin limitación, declaraciones informativas, pagos provisionales, solicitudes y avisos que de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables deba presentar el

Fideicomiso ante cualquier autoridad fiscal federal, estatal o municipal, realizando oportunamente los enteros de impuestos que correspondan.

f) Preparar los comprobantes fiscales y reportes que se requieran a fin de que cada uno de los Fideicomitentes pueda reconocer los efectos fiscales que le correspondan de acuerdo con la legislación fiscal aplicable.

g) Registrar una cuenta de capital de aportación por cada uno de los Fideicomitentes en la cual reconozca las aportaciones en efectivo y/o en bienes que hagan al Fideicomiso, la cual se disminuirá por las entregas en efectivo o en bienes provenientes del Fideicomiso, que la Fiduciaria haga a los Fideicomitentes.

h) Tramitar la devolución de cualquier contribución federal o local que tenga derecho a recuperar el Fideicomiso, así como proporcionar al Fiduciario y al Administrador, toda la información que estos requieran para que a su vez soliciten la devolución de contribuciones que resulten aplicables.

El Fiduciario, sin responsabilidad, se reserva el derecho de revisar los libros y registros del Contador o el Despacho Contable en cualquier momento que lo juzgue conveniente en relación al cumplimiento de las obligaciones contables, fiscales y demás previstas en el presente apartado, informando los resultados de su revisión a los Fideicomitentes, para que, en su caso, se adopten las medidas necesarias para el buen funcionamiento del Fideicomiso y oportuno cumplimiento de las obligaciones impositivas, sin que por ello se entienda que es o se convierte en obligación del Fiduciario el hacerlo o que esta se constituye en entidad auditora.

Los honorarios del Contador o el Despacho Contable serán cubiertos con fondos del Fideicomiso, no obstante los Fideicomisarios sacarán al Fiduciario en paz y a salvo de cualesquiera responsabilidades y daños derivados del pago de impuestos (incluyendo honorarios y gastos de abogados y fiscalistas) que resulten del cumplimiento de y en relación con el presente Contrato.

El Fiduciario deberá proporcionar al SAT de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a más tardar el 15 (Quince) de febrero de cada año, el informe relativo a las utilidades o pérdidas obtenidas por el Fideicomiso durante el ejercicio fiscal inmediato anterior.

19.3. Reporteo de Ingresos. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 25.2 del Fideicomiso CKD, el Contador o Despacho Contable deberá proporcionar a los Fideicomitentes, a más tardar el tercer Día Hábil de cada mes calendario, (i) el monto de los ingresos cobrados, devengados y exigibles del mes calendario inmediato anterior, obtenidos a través del Fideicomiso, y (ii) el monto de las erogaciones efectuadas por el Fideicomiso.

Para tales efectos, el Fideicomiso deberá emitir el comprobante fiscal digital a través de Internet a que se refiere la regla 3.1.15., en correlación con la regla 2.7.5.4., ambas de la RMF.

19.4. Reversión. Los Fideicomitentes realizan Aportaciones al presente Fideicomiso reservándose el derecho de reversión sobre las mismas. Las Distribuciones en efectivo que en su caso lleguen a ser realizadas en favor de los Fideicomitentes se entenderán primeramente como reversiones de las respectivas Aportaciones de cada uno, hasta por el importe de las mismas.

La afectación y transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato no es y no deberá ser considerada como una enajenación en términos de la sección V, inciso A, del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, debido a que los Fideicomitentes expresamente se reservan el derecho de reversión para readquirir la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones previstos en el presente Contrato.

## **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO – DISPOSICIONES GENERALES**

### **VIGÉSIMA.- LIMITACION A LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.**

**20.1.** Los Fideicomitentes reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario, será únicamente en su carácter de fiduciario en el presente Fideicomiso, de conformidad con los términos del mismo.

En consecuencia, el Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el clausulado de este Fideicomiso, así como las que sean consecuencia legal de sus deberes fiduciarios.

**20.2.** Para la realización de los actos previstos en el presente Fideicomiso, el Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el mismo y conforme a lo señalado en los documentos que suscriba en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso. En virtud de lo anterior, el Fiduciario no será responsable por:

- (i) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso.
- (ii) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Fideicomiso.
- (iii) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, según corresponda.
- (iv) Cualquier mora o incumplimiento de cualquier pago que deba realizar el Fiduciario, cuando la omisión o retraso de dicho pago sean consecuencia directa del incumplimiento de obligaciones legales o contractuales de terceros.

(v) Los hechos, actos y omisiones de cualquiera de las partes del Fideicomiso, de autoridades o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

(vi) Caso fortuito o fuerza mayor, así como las demás excluyentes de responsabilidad incluidas en la legislación aplicable.

**20.3.** Todos los gastos y honorarios que deban cubrirse en relación con el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, serán exclusivamente a cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que los Fideicomitentes se obligan a afectar al Patrimonio del Fideicomiso todas las cantidades que sean necesarias para que el Fiduciario cuente con los fondos suficientes para sufragar el costo de que se trate, dentro del plazo que le indique el propio Fiduciario y a falta de tal indicación dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la recepción de la solicitud que haga el Fiduciario. Los Fideicomitentes deberán realizar estas aportaciones en las proporciones señaladas en la Cláusula Tercera del presente Contrato. El Fiduciario no estará obligado a realizar cualquiera de los actos previstos en el presente Fideicomiso o que sea instruido por los Fideicomitentes, conforme a los términos del mismo, si no cuenta con los fondos suficientes para sufragar el costo respectivo. En este supuesto la única obligación del Fiduciario consistirá en enviar a los Fideicomitentes una solicitud de recursos adicionales.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por cuenta propia o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciaria, en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

**20.4.** Los Fideicomitentes están obligados a: (a) indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, queja, denuncia, pérdida, daños, sanciones, multas, acciones o sentencias que fueren presentadas, entabladas, dictadas o impuestas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados apoderados y demás personal; y (b) reembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios razonables de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, queja, pérdida, daño, sanción, multa, acción o sentencia entablada, dictada o impuesta en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados, apoderados y demás personal, en relación con la validez y legalidad del presente Fideicomiso, o cualesquiera actos realizados por el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba, según sea el caso.

Los Fideicomitentes asumirán estas responsabilidades y obligaciones, sufragarán los gastos y realizarán cualquier pago precisamente en las proporciones señaladas en la Cláusula Tercera del presente Contrato.

20.5. El Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Contrato cuando dicho incumplimiento sea por culpa y sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una autoridad gubernamental competente, en la inteligencia de que se entenderá que no hay incumplimiento cuando el Fiduciario actúe conforme a las instrucciones que del presente Fideicomiso se deriven, incluyendo de los acuerdos adicionales o modificaciones al mismo.

20.6. Asimismo, se establece que el Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones que en ejecución de este Contrato reciba, y de igual manera podrá verificar que la persona de quien las reciba se encuentra facultada a emitir dichas instrucciones y siempre que las mismas no contravengan lo establecido en el Fideicomiso o en la Ley.

20.7. El Fiduciario no asume más obligaciones que las expresamente pactadas en este instrumento; y no será responsable de los hechos, actos u omisiones de las partes, de terceros o de Autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- DISPOSICION OBLIGATORIA RESPECTO DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a los Fideicomitentes y Fideicomisarios del presente Fideicomiso, y en especial a cada uno de los Fideicomitentes, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la LIC:

*"Artículo 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 (cuarenta y seis) de esta ley:*

*a) Se deroga.*

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

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

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

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

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

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

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinadas al otorgamiento de créditos, en que el Fiduciario 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 Administrador 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, y

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.

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"*

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

*"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 regula.*

*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 Fiduciarias por alguna autoridad.*

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

*6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución..."*

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, GASTOS Y RESPONSABILIDADES E INDEMNIZACIONES DEL FIDUCIARIO.**

En todo momento, el Fiduciario deberá actuar de conformidad con las disposiciones del presente Contrato, de acuerdo con los contratos y documentos otorgados de acuerdo con los fines del presente Fideicomiso, así como de acuerdo con las instrucciones recibidas por escrito del Administrador y/o de quienes estén facultados para instruirle conforme al presente Contrato. En consideración de lo anterior, a falta de negligencia, culpa, mala fe o dolo del Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados, personal y/o apoderados, el Fiduciario no será responsable por:

- a) Cualesquiera actos llevados a cabo de acuerdo con las disposiciones del presente Contrato.
- b) Cualesquiera actos llevados a cabo en cumplimiento con las disposiciones establecidas bajo los contratos y documentos otorgados de acuerdo con el presente Contrato.
- c) Cualesquiera actos llevados a cabo en cumplimiento con las instrucciones escritas recibidas del Administrador.
- d) Cualquier demora o falta de cumplimiento en el pago de acuerdo con lo que se establece más adelante.
- e) Hechos, actos y omisiones por cualquiera de los Fideicomisarios o Terceros, que impidan o afecten el cumplimiento de los fines del presente Contrato.

El Administrador deberá informar al Fiduciario de cualquier situación que en su opinión pudiera afectar la integridad de los bienes y el Patrimonio del Fideicomiso. En dicho caso, el Fiduciario deberá otorgar los poderes necesarios, sin su responsabilidad, a favor de las personas físicas designadas por escrito por el Administrador a fin de que puedan ejercitar las acciones o defensas judiciales correspondientes para defender los bienes y el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño de los apoderados ni estará obligado a pagar sus honorarios o cualesquiera otros gastos, derivados de su desempeño. Los Fideicomisarios pagarán directamente tales honorarios según sea necesario, o tales honorarios se podrán deducir también de los Bienes del Fideicomiso.

Cuando se requieran acciones urgentes o surja cualquier circunstancia imprevista, cuya falta de atención pudiera causar daños serios a los Bienes del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar inmediatamente a los Fideicomisarios y al Administrador, y tendrá derecho a actuar de acuerdo con las leyes aplicables, a fin de proteger los Bienes del Fideicomiso. El Fiduciario podrá deducir de los Bienes del Fideicomiso cualesquiera cantidades que se hubieran desembolsado en relación con cualquier acción tomada de acuerdo con lo anterior, en el entendido, sin embargo,

que los Fideicomisarios estarán obligados a rembolsar tales cantidades al Fiduciario deduciéndolas de los Bienes del Fideicomiso.

Cuando el Fiduciario actúe de conformidad con las instrucciones escritas recibidas de cualquiera de los facultados para instruirle conforme a lo establecido en el presente Contrato, y en tanto tales instrucciones estén dentro de los Fines del Fideicomiso y de acuerdo con los contratos celebrados por el Fiduciario, el Fiduciario estará libre de cualquier responsabilidad en relación con tales actos, salvo el caso de negligencia, culpa, mala fe o dolo del Fiduciario, sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y/o apoderados. El Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de sus obligaciones conforme este Contrato.

En caso de condena en cualquier acción iniciada en relación con los Bienes del Fideicomiso o contra el Fiduciario en dicha capacidad, por cualquier Tercero, el pago de las costas y gastos judiciales, que pudieran determinarse, se deducirá de los Bienes del Fideicomiso. La presente disposición se transcribirá en los poderes que se otorguen en relación con lo anterior, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario en caso de que los Bienes del Fideicomiso no fueran suficientes para pagar tales gastos judiciales.

Todos los gastos y honorarios pagados en relación con el cumplimiento del presente Contrato se pagarán con los Bienes del Fideicomiso, en caso de haber fondos disponibles o, en su defecto, por los Fideicomisarios, de acuerdo con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. Para lo anterior, los Fideicomisarios tendrán la obligación de aportar al Fideicomiso todas las cantidades necesarias a fin de que el Fiduciario tenga suficientes fondos para pagar cualquier costo, dentro del plazo señalado por el Fiduciario mismo y en caso de no recibir dicha indicación, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la solicitud hecha por el Fiduciario. El Fiduciario no estará obligado a cumplir con los fines del presente Fideicomiso y/o con las instrucciones que reciba en términos de los mismos, si la o las instrucciones correspondientes no se entregan junto con los fondos suficientes para cubrir el costo correspondiente. En dicho caso, la única obligación del Fiduciario consistirá en enviar a los Fideicomisarios una solicitud de fondos adicionales.

A falta de negligencia, culpa, mala fe o dolo del Fiduciario, sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y/o apoderados, los Fideicomisarios deberán (i) defender, indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y/o apoderados en paz y a salvo en contra de cualesquiera reclamaciones, procedimientos legales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, juicios presentados, emitidos, impuestos por cualquier persona física y/o autoridad competente contra el Fiduciario, sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados, apoderados y personal, y (ii) rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados y personal cualesquiera costos, gastos o desembolsos de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios de sus apoderados) que se hubieren incurrido o cualesquiera otros daños o pérdidas sufridos en virtud de tales reclamaciones, procedimientos legales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, juicios presentados, emitidos, impuestos por cualquier persona física y/o autoridad competente contra el Fiduciario,

sus directores, funcionarios, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y personal, en relación con la validez y/o legalidad del presente Contrato, o cualesquiera otros actos llevados a cabo por el Fiduciario de acuerdo con instrucciones escritas recibidas de cualquiera de las personas facultadas para instruirle, conforme al presente Contrato.

El Fiduciario tendrá derecho a ser representado en tales procedimientos por sus propios apoderados. Los Fideicomisarios deberán pagar todos los gastos y honorarios relacionados con dichos procedimientos en la fecha en que lo solicite el Fiduciario, y únicamente en caso que los Fideicomisarios no paguen tales cantidades, el Fiduciario podrá deducir las mismas de los bienes del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a efectuar pagos con recursos de su propio patrimonio o a adquirir obligaciones financieras diferentes de aquellas que ha asumido en su calidad de Fiduciario en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

Excepto por aquellas disposiciones expresamente establecidas en el presente Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de cualquier certificado entregado por cualquiera de los Fideicomisarios al Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso. El Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna en relación con cualquier declaración efectuada por las otras partes en el presente Fideicomiso o en cualquiera de los otros documentos relacionados con el presente Fideicomiso.

**VIGÉSIMA TERCERA.- PLAZO.** El presente Contrato no podrá terminarse, excepto al ocurrir cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo 392 o 392 Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, salvo por lo establecido en la fracción VI del artículo 392, por tratarse este de un fideicomiso irrevocable.

**VIGÉSIMA CUARTA.- HONORARIOS FIDUCIARIOS.** El Fideicomiso como ente con personalidad fiscal y patrimonio distinto, pagará al Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, los honorarios que se establecen en el Anexo "C" del presente, así como cualesquiera costos, gastos y comisiones razonables y documentadas incurridas o pagadas en relación con el cumplimiento, administración, desempeño o liberación de sus obligaciones bajo el presente y el Fiduciario conviene emitir el recibo o factura correspondiente contra dicho pago. En caso de que el Fideicomiso no contare con los recursos suficientes para cubrir el pago de los honorarios del Fiduciario, los Fideicomisarios, en la proporción de sus derechos fideicomisarios, pagarán directamente al Fiduciario, los honorarios que le correspondan.

**VIGÉSIMA QUINTA.- SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.** Los Fideicomisarios tendrán, en cualquier tiempo, el derecho de sustituir al Fiduciario y, consecuentemente, el derecho de designar una o más instituciones que, de manera conjunta o sucesiva, actúen como fiduciarios sustitutos.

El reemplazo del Fiduciario a que se refiere el párrafo anterior, bajo ninguna circunstancia, implicará una modificación, ni a los fines del presente Fideicomiso, ni a los derechos de cualquiera de los Fideicomisarios, ni a las obligaciones legales o contractuales a cuyo cumplimiento deben aplicarse los activos y recursos del Fideicomiso a que se refiere el presente, ni a la capacidad o responsabilidades del Fiduciario ni, en general cualquier modificación a los términos y disposiciones del presente que pudieran contravenir los fines del presente Fideicomiso, de conformidad con los fines establecidos en el presente Contrato.

**VIGÉSIMA SEXTA.- RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.** En caso que, en cualquier tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario tenga motivos para renunciar, esto se notificará por escrito a los Fideicomisarios y al Administrador indicando las razones para dicha decisión. Los Fideicomisarios tendrán un plazo que no excederá de 45 (cuarenta y cinco) días después de la fecha en que hubieran recibido dicho aviso, para hacer del conocimiento del Fiduciario, la institución o instituciones designada(s) que desempeñará(n) el cargo de Fiduciario o Fiduciarios, a fin de que el Fiduciario pueda transmitirle(s) los Bienes del Fideicomiso.

Cualquier costo o gasto (incluyendo la diferencia en los honorarios fiduciarios del fiduciario sustituto) que se genere con motivo de la renuncia del Fiduciario, deberá ser cubierto por el propio Fiduciario.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- CONFIDENCIALIDAD.** El Fiduciario, por medio del presente Contrato acuerda, que las actividades realizadas al amparo del presente Fideicomiso se considerarán y mantendrán el carácter de confidencial, por lo tanto, no se deberán revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Inversión Permitida, Proyecto o cualquier entidad respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una inversión o respecto de cualquier Afiliada de dicha entidad deberá conservar dicho carácter; lo anterior, en el entendido, que el Fiduciario podrá revelar cualquier tipo de información que: (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de la presente Cláusula, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad, (iii) sea requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier regulación aplicable, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dicho Fiduciario, siempre y cuando dichas personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el presente Contrato, (vi) sea revelada en cumplimiento de las obligaciones o facultades que sean a su cargo conforme al presente Contrato y (vii) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier autoridad con facultades para tal efecto. El Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con los prestadores de servicio del presente Fideicomiso.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- DOMICILIOS Y AVISOS.** Todos los avisos, reportes, comunicaciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato deberán ser por escrito. Sujeto a lo que se establece más

adelante respecto a instrucciones al Fiduciario, todos los avisos se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: **(i)** personalmente de forma fehaciente, con acuse de recibo; o **(ii)** por mensajería especializada, con evidencia de entrega; o **(iii)** en formato PDF adjunto a un correo electrónico. Todos los avisos se presentarán a los siguientes domicilios y/o correos electrónicos, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento en que se obtenga el acuse de recibo o en el recibo o comunicación de respuesta de la mensajería especializada:

Al Administrador y ET en:

Av. Ejército Nacional No. 25, Piso 3  
Col. Granada, Del. Miguel Hidalgo,  
C.P. 11520, Ciudad de México  
Atención: José Shabot Cherem y/o Eduardo Gras Gómez Palacio  
Tel.: 52035700 ext. 2400  
Correo electrónico: [eduardo.gras@quierocasa.com.mx](mailto:eduardo.gras@quierocasa.com.mx)

Al Fideicomiso CKD:

Dirección: Av. Cordillera de los Andes 265,  
Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec,  
C.P. 11000,  
Ciudad de México.  
Tel.: 52.55.5063-3910 Fax: 52.55.5063-3939  
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2820  
Correo Electrónico: [ecavazos@cibanco.com](mailto:ecavazos@cibanco.com); [nserrano@cibanco.com](mailto:nserrano@cibanco.com);  
[instruccionesmexico@cibanco.com](mailto:instruccionesmexico@cibanco.com); [rovalle@cibanco.com](mailto:rovalle@cibanco.com)

Al Fiduciario en:

Dirección: Av. Cordillera de los Andes 265,  
Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec,  
C.P. 11000,  
Ciudad de México.  
Tel.: 52.55.5063-3947 Fax: 52.55.5063-3939  
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/3055  
Correo Electrónico: [ecavazos@cibanco.com](mailto:ecavazos@cibanco.com); [nserrano@cibanco.com](mailto:nserrano@cibanco.com);  
[instruccionesmexico@cibanco.com](mailto:instruccionesmexico@cibanco.com); [rovalle@cibanco.com](mailto:rovalle@cibanco.com)

Las partes del presente Contrato convienen en que cualquier y todas las instrucciones que deban darse al Fiduciario conforme al presente Contrato podrán ser entregadas en formato PDF o similar, suscrito por un firmante autorizado, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, o por medio de entrega personal de la carta de instrucciones, y el Fiduciario en este acto está autorizado para actuar de conformidad con las instrucciones que le sean entregadas

por dichos medios y es liberado de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la transmisión de dichas instrucciones.

El Fiduciario no estará obligado a verificar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a verificar la identidad de la persona que las envía o las confirme. Los Fideicomitentes aceptan expresamente que estarán obligados en los términos de cualquier instrucción o comunicación que sea enviada en su nombre, suscrita por un firmante autorizado y aceptada por el Fiduciario. No obstante lo anterior, el Fiduciario tendrá facultades discrecionales, en caso de sospecha o justificación razonable, para actuar o abstenerse de actuar y/o solicitar confirmación de cualquier instrucción recibida conforme al presente Contrato; en el entendido, que el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador y a los Fideicomitentes y Fideicomisarios, lo antes posible, en caso que el Fiduciario no esté de acuerdo en actuar conforme a dichas instrucciones hasta en tanto reciba confirmación de la misma.

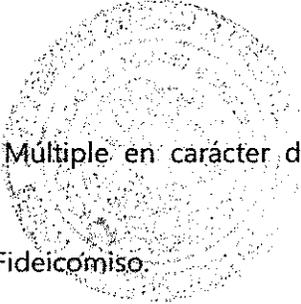
El Administrador designa a sus firmantes autorizados (los "Firmantes Autorizados") respectivos, cuyos nombres, muestra de firmas y copia de sus identificaciones oficiales vigentes se muestran en el Anexo "D". El Fiduciario en este acto está autorizado para actuar conforme a las instrucciones que por escrito le envíen los Firmantes Autorizados. En caso que cualquier instrucción no esté firmada de conformidad con lo previsto en la presente Cláusula o no pueda ser confirmada, las partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no actuar conforme a dichas instrucciones.

En el caso específico de instrucciones sobre transferencias de fondos, cuando se den dichas instrucciones, por escrito por correo electrónico o por otro medio autorizado, el Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con las personas autorizadas que designen frente al Fiduciario en términos del Anexo "D"; en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare ser la persona autorizada.

Los Firmantes Autorizados y las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las partes convienen, asimismo, que en la ejecución de dichas transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor seleccionado por el Administrador, según sea el caso, utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que acuerden, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario.

Las partes acuerdan que el Fiduciario será instruido por el o los Firmantes Autorizados mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán estar dirigidas a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, y deberán ser enviadas al domicilio convencional del Fiduciario en original debidamente firmado por quien se encuentre facultado o por correo electrónico.

Las instrucciones al Fiduciario incluirán los siguientes requisitos:

- 
- (i) estar dirigidas a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de Fiduciario del presente Fideicomiso.
  - (ii) indicar el número asignado por el Fiduciario al presente Fideicomiso.
  - (iii) estar firmado por el o los Firmantes Autorizados cuyos nombre y firmas hayan sido certificadas y aprobadas ante el Fiduciario, así como una copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción.
  - (iv) La instrucción expresa, concreta y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos y cantidades determinadas, así como actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).
  - (v) Debe hacer referencia a la Cláusula del presente Contrato, de conformidad con la cual la parte que gira la instrucción se encuentre debidamente facultado para ello

Cuando la instrucción se emita con la finalidad de solicitar al Fiduciario la realización de algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación similar, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos, deberá detallarse (i) el número de cuenta, (ii) CLABE, (iii) institución bancaria en la que se tiene abierta dicha cuenta, (iv) beneficiario, (v) sucursal y (vi) referencia. En caso de pagos a realizarse en cuentas denominadas en dólares se deberá indicar puntualmente: (i) clave SWIFT, y (ii) datos del banco intermediario. El Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las cuentas del Fideicomiso y esté autorizada por las personas autorizadas de conformidad con el presente Contrato.

Por lo que respecta a las instrucciones o comunicaciones que deban hacerse al Fiduciario, las partes del presente Fideicomiso estando conscientes de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos tales como errores, inseguridad, falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que se deriven actividades fraudulentas, en este acto, autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones que reciba a través de los medios antes descritos, motivo por el cual en este acto liberan de cualquier responsabilidad derivadas de dichas transmisiones; lo anterior en el entendido que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones, o cerciorarse de la identidad del remanente o del confirmante, por lo tanto, las partes del presente Contrato, expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción o comunicación que haya sido enviada en su nombre y aceptada por el Fiduciario.

Las partes convienen desde ahora el uso de medios electrónicos para el envío de instrucciones al Fiduciario, para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de los Firmantes Autorizados para tal efecto conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario de acuerdo a lo siguiente:

1. La identificación del usuario se realizará mediante el uso de las claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para efectos del artículo 52 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente se considerarán como mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de la o las personas designadas, el uso y disposición de dichos medios de identificación.
2. Las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán la misma fuerza legal que las instrucciones que contengan la firma autógrafa del o los Firmantes Autorizados para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por dichos medios.
3. La creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se hará constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas.
4. La autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utiliza la información dinámica para operaciones monetarias.
5. La confirmación de la realización de operaciones monetarias celebrada a través de los medios electrónicos del Fiduciario podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos utilizando las siguientes opciones:
  - (i) consulta de movimientos realizados, así como consulta de saldos por contratos de inversión, honorarios pendientes de pago y tasa de rendimiento.
  - (ii) instrucciones de depósito, retiro, traspaso entre contratos, pago de honorarios e instrucciones pendientes.

(iii) información financiera consistente en un estado de cuenta, balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos.

El Fiduciario, en este acto, hace del conocimiento que los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta cláusula, son los siguientes: (a) robo de perfil utilizando un código maligno y posible fraude electrónico; (b) imposibilidad de realizar operaciones; (c) posible robo de datos sensibles del titular del servicio; (d) acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario.

El Fiduciario, en este acto, hace del conocimiento de las partes las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: (a) mantener actualizado el sistema operativo y todos sus componentes; (b) utilizar un software antivirus y mantenerlo actualizado; (c) instalar un dispositivo de seguridad (Firewall) personal; (d) instalar un software para la detección y bloqueo de intrusos (Anti-Spyware) y mantenerlo actualizado; (e) configurar los niveles de seguridad y privacidad del Internet Explorer en un nivel no menor a medio; (f) no hacer clic sobre una liga en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; (g) asegurarse de estar en un sitio web seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; (h) nunca revelar a nadie información confidencial; (i) cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; (j) aprender a distinguir las señales de advertencia; (k) considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja los sitios fraudulentos; (l) evitar realizar operaciones financieras desde lugares o redes inalámbricas; (m) revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; (n) ante cualquier irregularidad contactar al Fiduciario y reportar los correos fraudulentos o sospechosos.

Es responsabilidad de las partes informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de los Funcionarios Autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en funciones respecto al envío de instrucciones al amparo de este Contrato.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien este facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generará responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance.

Las partes acuerdan que, en caso que el Fiduciario tenga que recibir documentación por virtud del Fideicomiso o del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, ésta solamente se recibirá en el domicilio que ha señalado en el presente Contrato en horas y Días Hábiles.

Las partes acuerdan que el Fiduciario ejecutará las instrucciones monetarias el mismo día de recepción si dichas instrucciones se recibieron antes de las 12:00 p.m., y al Día Hábil siguiente si se recibieron con posterioridad a este horario. Para el caso de instrucciones no monetarias el

Fiduciario ejecutará los actos instruidos a las 72 horas siguientes a la fecha de recepción de la instrucción correspondiente siempre y cuando cuente con los documentos necesarios para ejecutar dicha instrucción.

La omisión de uno o cualquiera de los rubros señalados anteriormente liberará al Fiduciario de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha instrucción y no será responsable por las consecuencias de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción, debiendo notificar a la Parte que giró la instrucción correspondiente sobre tal circunstancia.

**VIGÉSIMA NOVENA.- ANEXOS Y ENCABEZADOS.** Todos los documentos que se adjuntan al presente o respecto de los cuales se haga referencia en el presente Contrato se incorporan por referencia a, y se considerará que forman parte del presente Contrato. Los títulos y encabezados incluidos en el presente Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán en manera alguna, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.

**TRIGÉSIMA.- NULIDAD PARCIAL.** En caso de que cualquiera de las obligaciones, estipulaciones o términos este Contrato sea declarada inválida, nula o no exigible, dichas obligaciones, estipulaciones términos se considerarán separadas de las demás obligaciones, estipulaciones o términos este Contrato y no afectará de ninguna manera la validez, legalidad y ejecución del resto del Contrato.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. NINGUNA RENUNCIA; RECURSOS ACUMULATIVOS.** Ninguna omisión o demora de cualquiera de las partes en el presente Contrato en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o recursos conforme a este Contrato se considerará como renuncia al mismo. El ejercicio singular o parcial de cualquiera de dichos derechos, facultades o recursos, no impedirá el ejercicio posterior de ese mismo derecho, facultad o recursos o ni la posibilidad de ejercer cualquier otro derecho, facultad o recursos. Los derechos, facultades y recursos que se disponen en este Contrato son adicionales a cualquier facultad, derecho o recurso previstos por la ley.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.** El presente Contrato de Fideicomiso no podrá modificarse sino mediante un instrumento por escrito firmado por todas las partes del mismo.

**TRIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTO ENTRE DISPOSICIONES DE LOS CONTRATOS.** Los negocios, asuntos y administración del presente Fideicomiso se regirán por las disposiciones contenidas en el presente Contrato. No obstante lo anterior, en caso de conflicto entre los términos y disposiciones de este Contrato y los términos y disposiciones del Fideicomiso CKD, los términos y disposiciones de dicho Fideicomiso CKD prevalecerán para todos los efectos a los que haya lugar.

**TRIGÉSIMA CUARTA.- FATCA.** En caso de que con motivo de la celebración del presente Contrato las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador, deberá otorgar un poder especial a la Persona que él mismo designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

El Fiduciario y los Fideicomitentes y Fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y a la Persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia (incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el Registro Federal de Contribuyentes (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras) o cualquier otra información relacionada con los Fideicomitentes y Fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) o, en su caso, para obtener o solicitar la exención o devolución de cualquier impuesto aplicable (la "Información Fiscal"). En adición, cada Fideicomitente y Fideicomisario, en su caso, deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiese proporcionado anteriormente.

**TRIGÉSIMA QUINTA.- ANTICORRUPCIÓN Y ANTI LAVADO.** Los Fideicomitentes y el Administrador manifiestan que durante las negociaciones para la celebración del presente Contrato y durante la vigencia del mismo y de los trabajos derivados del mismo, se han conducido y se seguirán conduciendo con apego a las directivas siguientes: (i) cumplir con las obligaciones y restricciones estipuladas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y las leyes secundarias derivadas; (ii) los recursos utilizados, para el objeto del presente instrumento, son de origen lícito; (iii) no se encuentra en alguno, o diversos, supuestos establecidos por los artículos 139, 139 Bis, 139 Ter, 139 Quater, 139 Quinquies, 148 Bis, 148 Ter, 148 Quater, 400 Bis o 400 Bis 1, del Código Penal Federal; (iv) que su empresa o empleados no se encuentran anotados en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales; (v) las Reglas de Conducta para combatir la extorsión y el soborno publicadas por la Cámara de Comercio Internacional y a la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas de México; y, (vi) cumplir cualquier legislación que les sea aplicable en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, y que se comprometen a actuar conforme a las mismas en todo momento y hacia sus contrapartes y terceros.



**TRIGÉSIMA SEXTA.- LISTA DE PERSONAS RESTRINGIDAS.** Los Fideicomitentes y el Administrador reconocen y aceptan que en cumplimiento al artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y lo señalado en el artículo 70 de las Disposiciones de Carácter General a la que se refiere dicho artículo, el Fiduciario deberá de suspender inmediatamente el desempeño de sus servicios con aquellos clientes que se encuentren en los listados de personas bloqueadas. Respecto a esto el Fideicomitente, el Representante Común y los Tenedores por la adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen y aceptan que en el caso que alguna de ellas se encuentren en dichas listas, el Fiduciario deberá de cesar el cumplimiento de sus servicios respecto de la persona que se encuentre en los listados de personas bloqueadas y reportar dicha situación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en cuyo caso el Fiduciario no será responsable de la falta de cumplimiento a su cargo de las obligaciones con dicha persona establecidas en el presente Fideicomiso.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- No Agente de Cálculo.** Los Fideicomitentes y el Administrador acuerdan que el Fiduciario no asume ninguna obligación de agente de cálculo en el presente Contrato de Fideicomiso, por lo que no será su responsabilidad elaborar ningún cálculo en el presente Contrato de Fideicomiso sino que en todo momento dependerá de la información que la parte a ue corresponda le entregue, en el entendido de que no será responsable de la autenticidad ni la veracidad de la documentación que en su caso le entreguen.

**TRIGÉSIMA OCTAVA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCION.** El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de México. Para cualquier asunto relacionado con o que se refiera al presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México. Las partes renuncian al ejercicio de cualquier derecho o cualquier otra jurisdicción a la que pudieran tener derecho en razón de sus domicilios presentes o futuros o en razón de su lugar de residencia.

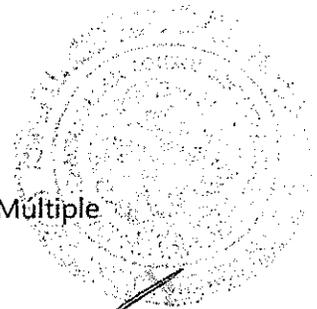
En testimonio de lo anterior, las partes del presente Contrato, enteradas del contenido, valor y consecuencias legales de todas y cada una de sus Secciones, Cláusulas y Capítulos, lo firman conjuntamente con sus Anexos en la Ciudad de México, el día 3 de agosto de 2018.

---



**Fideicomiso CKD**

CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple  
como fiduciario del Fideicomiso CIB/2820



Eduardo Cavazos González  
Delegado Fiduciario

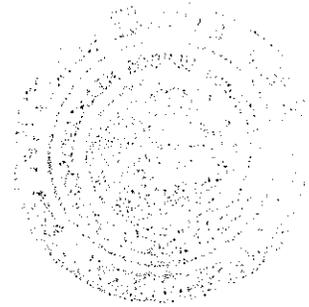
Juan Pablo Baigts-Lastiri  
Delegado Fiduciario

---

*[La presente hoja de firmas forma parte del contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/3055 de fecha 3 de agosto de 2018, celebrado entre: (i) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/2820, como fideicomitente y fideicomisario; (ii) Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario; (iii) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario; y (iv) con la comparecencia de Vex Capital, S.C.]*

**Fideicomitente y Fideicomisario**

Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V.



José Shabot Cherem  
Representante Legal

---

*[La presente hoja de firmas forma parte del contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/3055 de fecha 3 de agosto de 2018, celebrado entre: (i) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/2820, como fideicomitente y fideicomisario; (ii) Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario; (iii) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario; y (iv) con la comparecencia de Vex Capital, S.C.]*

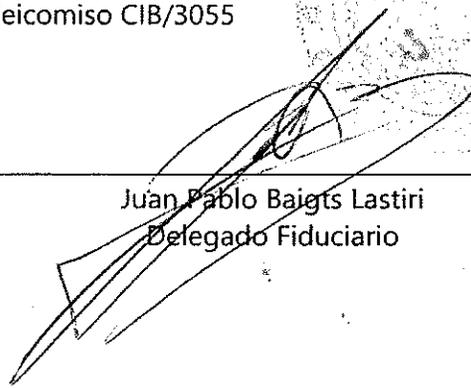
**Fiduciario**

CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple  
como fiduciario del Fideicomiso CIB/3055



---

Eduardo Cavazos González  
Delegado Fiduciario



---

Juan Pablo Baigts Lastiri  
Delegado Fiduciario

---

*[La presente hoja de firmas forma parte del contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/3055 de fecha 3 de agosto de 2018, celebrado entre: (i) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/2820, como fideicomitente y fideicomisario; (ii) Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario; (iii) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario; y (iv) con la comparecencia de Vex Capital, S.C.]*

**Administrador**

Vex Capital, S.C.



---

Eduardo Gras Gómez Palacio  
Representante Legal

---

*[La presente hoja de firmas forma parte del contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/3055 de fecha 3 de agosto de 2018, celebrado entre: (i) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/2820, como fideicomitente y fideicomisario; (ii) Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario; (iii) CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario; y (iv) con la comparecencia de Vex Capital, S.C.]*