

51.829

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE: -----
EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL
NÚMERO 326 (TRESCIENTOS VEINTISÉIS) QUE CELEBRAN LOS
SEÑORES SALOMÓN SACAL ZIRDOK, SION DAVID CHEREM
DICHI Y JOSÉ CHEREM DICHI, POR SU PROPIO DERECHO, EN
SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A,
EN LO SUCESIVO DENOMINADOS CONJUNTAMENTE LOS
"FIDEICOMITENTES A", Y "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO VE POR MÁS REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR
SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, LICENCIADOS SALVADOR DE LA
LLATA MERCADO Y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, A QUIEN EN LO
SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "FIDUCIARIO"; .-----





Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

JZR/PTR EXP. 987-2017

(MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE) - ORDINARIO

ESCRITURA 51,829 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE).

ACTO: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO.

OTORGANTES: "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, los señores SALOMÓN SACAL ZIRDOK, SION DAVID CHEREM DICHI y JOSÉ CHEREM DICHI.

EN NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO, a los treinta días del mes de octubre del dos mil diecisiete, Yo, el Licenciado JESÚS ZAMUDIO RODRÍGUEZ, Notario Público Número Cuarenta y Cinco del Estado de México, hago constar:

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número 326 (Trescientos veintiséis) que celebran, los señores SALOMÓN SACAL ZIRDOK, SION DAVID CHEREM DICHI y JOSÉ CHEREM DICHI por su propio derecho, en su calidad de Fideicomitentes y Fideicomisarios A, en lo sucesivo denominados conjuntamente los "FIDEICOMITENTES A", y "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS representada en este acto por sus delegados fiduciarios, Licenciados SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "FIDUCIARIO"; de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

PROTESTA DE LEY.- Manifiestan los comparecientes bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaren con falsedad ante Notario Público, lo siguiente:

DECLARACIONES

I. Declaran los Fideicomitentes A, cada uno de ellos por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad:

A. Ser mexicanos, mayores de edad, con capacidad legal y económica suficiente para obligarse y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato.

B. Que es su voluntad celebrar este Fideicomiso para aportar los recursos económicos necesarios y suficientes para, a través del mismo, adquirir la propiedad y titularidad de diversos bienes inmuebles ubicados en la República Mexicana (los "Inmuebles"), y sobre los mismos planear, diseñar, desarrollar, construir y enajenar a terceros desarrollos inmobiliarios, sujetos a régimen de propiedad en condominio (en lo sucesivo en singular o plural el o los "Desarrollos Inmobiliarios"); en los términos, plazos y condiciones indicados en el Fideicomiso.

C. Que en los términos y para los efectos establecidos en el artículo veintiocho de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, autorizan al Fiduciario para que, con cargo y a costa exclusiva del Fiduciario, realice cuantas consultas estime pertinente a la o a las sociedades de información crediticia que operen en México, respecto de su persona.

D. Que están conscientes y convienen que la celebración de este Fideicomiso los obliga a entregar al Fiduciario, de forma anual, la actualización de la información y documentación que les solicite el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario ("Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta transitoria de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el párrafo cuarto del

artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

E. Que el Fiduciario les ha explicado y conocen el contenido y alcance del inciso (b), de la fracción XIX, del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito, así como diversas prohibiciones aplicables al Fiduciario contenidas en distintas leyes y circulares tal como lo establece la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y la circular 1/2005 Bis (uno diagonal dos mil cinco Bis) del Banco de México. -----

F. Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos que aportan inicialmente al patrimonio de este Fideicomiso y los que sean aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son y serán de procedencia lícita, por lo que están de acuerdo en proporcionar al Fiduciario y a las autoridades competentes, la información que, en su caso, les requieran para acreditar lo anterior. Asimismo, para los efectos establecidos en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, declaran que son los dueños beneficiarios del patrimonio de este Fideicomiso. -----

G. Que el Fiduciario les ha hecho saber que su "Aviso de Privacidad", se encuentra a su disposición en la página de internet de Banco Ve Por Más, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en la dirección <http://www.vepormas.com>, cuyo contenido se les hizo de su conocimiento, en los términos de lo establecido en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. -----

II. Que en términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares los Fideicomitentes, sin demérito del secreto fiduciario y en los términos y para los efectos indicados en el Aviso de Privacidad: (a) otorgan al Fiduciario su consentimiento expreso para el tratamiento de sus Datos Personales; y (b) se reservan el derecho de solicitar al Fiduciario, en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que les conciernen, en los términos del formato establecido por el Fiduciario (en lo sucesivo el "Formato ARCO"); en el entendido que el Formato ARCO contendrá la información y documentación señalada en el Aviso de Privacidad y que el Fiduciario, comunicará a los Fideicomitentes, en un plazo máximo de veinte días hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato ARCO, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los quince hábiles días siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá su entrega previa acreditación de la identidad de los Fideicomitentes. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Fiduciario podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. -----

II. Declara el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, bajo protesta de decir verdad: -----

A. Ser una Institución de Banca Múltiple constituida y organizada conforme



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

Los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como

A. Que los delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para celebrar válidamente este contrato, mismos que no les han sido revocados o limitados de forma alguna, por lo que tienen plena capacidad legal para obligar a su representada en los términos y condiciones indicados en este instrumento.

C. Que ha hecho saber a los fideicomitentes A el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en el inciso b) de la fracción XIX, del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito vigente que a la letra dice:

"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 de esta Ley:...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 el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.- Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.- En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertarán en forma notoria los párrafos anteriores de este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes para su afectación fiduciaria."

D. Que de igual forma ha hecho saber y ha explicado en forma inequívoca a los Fideicomitentes A la denominada "Circular 1/2005" emitida por el Banco de México, relativa a las reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de fideicomiso que celebren, en la que se establecen, entre otras disposiciones, las prohibiciones para el Fiduciario que a continuación se transcriben:

"... 6. PROHIBICIONES.- 6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciaria 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 Fiduciaria no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro contrato financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.- 6.3 Las Instituciones Fiduciaria no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.- 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciaria podrán cubrir con

cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.- 6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y los Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.- 6.6 Las Instituciones Fiduciaria 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 y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución.”-----

E. Por último, que ha hecho saber de forma inequívoca a los Fideicomitentes A la “Circular 1/2005 Bis” emitida por el Banco de México, por las que se modifican las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso, publicadas el 23 (veintitrés) de junio de 2005 (dos mil cinco), por lo que se refiere al segundo párrafo del numeral 4.2 cuatro punto dos, para quedar en los términos siguientes:-----

“4. OPERACIONES DE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS CON OTRAS ENTIDADES.- 4.2..... Asimismo, las Instituciones Fiduciarias podrán realizar operaciones de compraventa de divisas directamente con Casas de Cambio y operaciones de compraventa de acciones de sociedades de inversión directamente con las Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión que presten tales servicios.”-----

F. Que para efectos administrativos, de control ha asignado a este Fideicomiso el número “326” (Trescientos veintiséis) y ha acordado con los Fideicomitentes A denominarlo para efectos de identificación fiscal como “Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 326”.-----

Expuesto lo anterior, los Fideicomitentes A y el Fiduciario (conjuntamente las “Partes”), declaran estar de acuerdo en celebrar este Fideicomiso y al efecto, otorgan las siguientes:-----

----- C L A U S U L A S -----

PRIMERA.- DE LA CELEBRACIÓN DEL FIDEICOMISO: Los Fideicomitentes A en este acto y para todos los efectos legales a que haya lugar, celebran este Fideicomiso en los términos, condiciones y para el cumplimiento de los fines que se indican en las siguientes cláusulas y al efecto, designan como fiduciario a “Banco Ve Por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, quien en este acto acepta el cargo conferido; protesta su fiel y legal desempeño de conformidad con las disposiciones contenidas en este contrato y en la legislación aplicable; y se obliga a actuar siempre como buen padre de familia.-----

SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO: Son partes en el presente contrato las siguientes:-----

A. Fideicomitentes y Fideicomisarios A: Los señores Salomón Sacal Zirdok, Sion David Cherem Dichi, José Cherem Dichi, quienes:-----

a. Con el carácter de Fideicomitentes A, en los porcentajes de participación individual que resulten conforme a lo pactado en la cláusula Quinta de este contrato (los “Porcentajes de Participación Individual”) y en los montos y plazos que les indique el comité técnico del fideicomiso, (en lo sucesivo el “Comité”), se obligan a aportar al patrimonio de este Fideicomiso, los



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

recursos económicos necesarios y suficientes para sufragar los gastos, honorarios, impuestos, comisiones y demás erogaciones directas e indirectas que se causen con motivo de la adquisición de los Inmuebles y del desarrollo y construcción de los Desarrollos Inmobiliarios, conforme a las Licencias y de acuerdo con cada Proyecto Ejecutivo (conjuntamente los "Costos del Proyecto"); y -----

b. Con el carácter de Fideicomisarios A, participarán en las pérdidas y utilidades resultantes de las actividades que realizarán a través de este Fideicomiso, en los Porcentajes de Participación Individual que resulten conforme a lo dispuesto en la cláusula Quinta de este contrato.

B. Fideicomitentes y Fideicomisarios B: Las personas con las que el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité, celebren un contrato de aportación (el "Contrato de Aportación"), a través del cual: -----

a. Con el carácter de Fideicomitentes B y para financiar la construcción del respectivo Desarrollo Inmobiliario, aportarán al patrimonio de este Fideicomiso las cantidades en los montos y plazos pactados en su respectivo Contrato de Aportación; y -----

b. Con el carácter de Fideicomisarios B una vez terminada la construcción del Desarrollo Inmobiliario respecto del cual hayan financiado la construcción conforme a su Contrato de Aportación y siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de sus aportaciones al patrimonio de este Fideicomiso, tendrán derecho a elegir que el Fiduciario por instrucciones del Comité: (i) les reembolse el importe de sus aportaciones al patrimonio de este Fideicomiso, junto con los rendimientos pactados en su respectivo Contrato de Aportación; o (ii) aplique el importe total de sus aportaciones al pago, hasta donde baste y alcance, del precio de la o las unidades privativas de los Desarrollos Inmobiliarios, descritas e identificadas en su respectivo Contrato de Aportación (las "Unidades Privativas"); y contra el pago del saldo del precio pactado en el Contrato de Aportación, les transmita la propiedad de la o las Unidades Privativas y demás áreas y servicios comunes que le correspondan, conforme al Condominio. -----

C. Fiduciario: "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, quien en tal carácter se obliga a destinar los bienes fideicomitados única y exclusivamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso. -----

TERCERA.- DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: Quedan afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso: -----

A. Los recursos económicos que aporten los Fideicomitentes A y los Fideicomitentes B (conjuntamente los "Fideicomitentes") al patrimonio de este Fideicomiso, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----

B. La propiedad y titularidad de los Inmuebles que adquiera el Fiduciario por cualquier medio y bajo cualquier título, en los términos y condiciones que le indique el Comité. -----

C. Los planos, ante proyectos, proyectos, programas de obra, calendarios de erogaciones, especificaciones y presupuestos (en lo sucesivo el o los "Proyectos Ejecutivos") de los Desarrollos Inmobiliarios, que apruebe el Comité. -----

D. Las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir los Desarrollos inmobiliarios (en lo sucesivo las "Licencias"), que el Fiduciario, por instrucciones y por conducto de los apoderados que designe

el Comité, tramite y obtenga de las autoridades competentes. -----

F. Las obras, construcciones, mejoras y adiciones de los Desarrollos Inmobiliarios que se edifiquen sobre los Inmuebles. -----

F. Los recursos provenientes de la enajenación de las Unidades Privativas resultantes de los Desarrollos Inmobiliarios. -----

G. El producto de las disposiciones de los contratos de crédito o financiamiento (los "Contratos de Crédito") que contrate y obtenga el Fiduciario por instrucciones del Comité. -----

H. Los frutos, productos, intereses y rendimientos derivados de las inversiones permitidas que realice el Fiduciario en los términos de este contrato. -----

I. En general cualquier otro bien o derecho que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio de este Fideicomiso, incluyendo sin limitar los derechos de fideicomitente y fideicomisarios respecto de los fideicomiso que en su caso por instrucciones del Comité adquiera el Fiduciario; y cualesquier derechos derivados de cualquier contrato que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. ---

CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO: Las Partes convienen y están de acuerdo en que los fines del presente fideicomiso son: -----

A. Que el Fiduciario abra las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso que le instruya el Comité (las "Cuentas del Fideicomiso"); y faculte a las personas que le instruya el propio Comité para girar cheques y ordenar transferencias en contra de las mismas. -----

B. Que en los términos y condiciones que le indique el Comité, el Fiduciario adquiera la propiedad y titularidad de los Inmuebles y otorgue la posesión derivada de la misma, a la persona o personas físicas que el propio Comité le instruya, a fin de que realicen todos los estudios y trabajos que sean necesarios y convenientes para la construcción de los Desarrollos Inmobiliarios, conforme a los Proyectos Ejecutivos y a las Licencias. -----

C. Que los Fideicomitentes depositen sus aportaciones en las Cuentas del Fideicomiso y que el Fiduciario las destine al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso en los términos y condiciones que le indique el Comité y de conformidad con las estipulaciones de este contrato. -----

D. Que el Fiduciario otorgue a la o las personas físicas o morales que el Comité le instruya, poderes con facultades suficientes, a efecto de que con base en cada Proyecto Ejecutivo, tramiten y obtengan de las autoridades competentes las Licencias correspondientes. -----

E. Que el Fiduciario con cargo al patrimonio del Fideicomiso y en los términos y condiciones que le indique el Comité, contrate los servicios de las personas físicas o morales que realizarán y supervisarán la construcción de los Desarrollos Inmobiliarios, conforme a los Proyectos Ejecutivos y a las Licencias. -----

F. Que el Fiduciario otorgue a las personas que designe el Comité, los poderes necesarios y suficientes para que, en su nombre y representación, celebren los Contratos de Aportación con los Fideicomitentes B, en los términos, plazos y condiciones que por escrito establezca dicho Comité. ---

G. Que el Fiduciario en los términos, condiciones y a los apoderados que le indique el Comité, otorgue poderes para que en su nombre y representación promuevan y comercialicen las Unidades Privativas de los Desarrollos Inmobiliarios, con facultades suficientes para celebrar únicamente los



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

... para su enajenación (los "Contratos de Preventa"), en los precios, plazos, políticas y condiciones que establezca el propio Comité (las "Políticas de Venta"); en el entendido que el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, será la única persona facultada para ejercer actos de dominio y firmar las escrituras de enajenación de las Unidades Privativas de los Desarrollos Inmobiliarios. -----

II. Que una vez terminada la construcción del Desarrollo inmobiliario correspondiente, el Fiduciario por conducto de la persona y en los términos que establezca el Comité: (a) constituya el o los regímenes de propiedad en condominio (los "Condominios"); y (b) presente ante las autoridades competentes el o los avisos de terminación de obra correspondientes. -----

I. Que el Fiduciario, en los términos y condiciones que le instruya el Comité y con cargo al patrimonio de este Fideicomiso, contrate los servicios de los contadores (los "Contadores") quienes de conformidad a lo dispuesto en la cláusula décima primera de este contrato deberán: (a) llevar y mantener actualizada la contabilidad de este Fideicomiso; (b) formular y presentar los avisos, declaraciones, retenciones y enteros de impuestos que resulten procedentes de conformidad con la legislación aplicable; (c) determinar el resultado fiscal de las actividades realizadas a través de este Fideicomiso; y (d) cumplir con las demás obligaciones fiscales que resulten en los términos indicados en el artículo trece de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás disposiciones aplicables, en el entendido que, si el Comité no instruye al Fiduciario la contratación de los Contadores dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de firma de este contrato, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, el Fiduciario podrá designarlos dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que el Fiduciario renuncie a su encargo o bien cese este Fideicomiso. -----

J. Que el Fiduciario, en los términos y condiciones que le instruya el Comité y con cargo al patrimonio de este Fideicomiso, contrate los servicios de los auditores (los "Auditores") para cerciorarse del total y oportuno cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través de este Fideicomiso; en el entendido que, si el Comité no instruye al Fiduciario la contratación de los Auditores dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de firma de este contrato, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, el Fiduciario podrá designarlos dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que el Fiduciario renuncie a su encargo o bien cese este Fideicomiso. -----

K. Que en la medida en que el Fiduciario transmita la propiedad de las Unidades Privativas de los Desarrollos Inmobiliarios, a las personas que le indique el Comité, se extinga parcialmente y de pleno derecho este Fideicomiso, con relación las Unidades Privativas así enajenadas. -----

L. Que el Fiduciario por conducto de los Contadores y con base en los estados financieros aprobados por el Comité, cumpla con todas las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través de este Fideicomiso; incluyendo sin limitar la presentación de avisos y declaraciones y el entero de pagos mensuales provisionales y definitivos de cualesquiera

contribuciones locales y federales. -----

M. Que el Fiduciario en los términos y condiciones que le indique el Comité, celebre los Contratos de Crédito y garantice su pago con el patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, el otorgamiento y constitución de hipoteca, garantía fiduciaria o prendaria sobre el patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario no garantizará el pago de los Contratos de Crédito con recursos propios, sino única y exclusivamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde baste y alcance, de lo que se tomará nota expresa en el acto en que se constituya la garantía respectiva.

N. Que el Fiduciario con cargo al patrimonio de este Fideicomiso, pague hasta donde baste y alcance: (a) los Costos del Proyecto; y (b) los gastos, costos, derechos, contribuciones, intereses, comisiones, honorarios y demás erogaciones que se causen con motivo de: (i) la administración y operación de este Fideicomiso; (ii) en su caso, el reembolso de las aportaciones de los Fideicomitentes B, junto con los rendimientos estipulados en sus respectivos Contratos de Aportación; y (iii) las demás actividades realizadas a través de este Fideicomiso (los "Costos del Fideicomiso"). -----

O. Una vez que hayan sido liquidados los Costos del Proyecto y los Costos del Fideicomiso, que el Fiduciario con cargo al patrimonio de este Fideicomiso, hasta donde baste y alcance y conforme a las instrucciones del Comité, reembolse "pari passu" a los Fideicomitentes A sus aportaciones al patrimonio de este Fideicomiso, en el Porcentaje de Participación Individual que a cada uno de ellos corresponda. -----

P. Que una vez que el Fiduciario haya reembolsado las aportaciones de los Fideicomitentes A, conforme a las instrucciones del Comité, entregue "pari passu" a los Fideicomitentes A, en el Porcentaje de Participación Individual que a cada uno de ellos corresponda, el remanente del Patrimonio de este Fideicomiso, a título de pérdidas o utilidades resultantes de las actividades empresariales realizadas por los Fideicomitentes A, a través de este Fideicomiso. -----

Q. Que el Fiduciario otorgue los poderes a la persona o personas que le indique el Comité para que realicen todos los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para lograr la consecución de los fines de este Fideicomiso y para la defensa del patrimonio del mismo; en el entendido de que las facultades para actos de dominio sólo podrán ser ejercidas por el Fiduciario cuando reciba instrucciones expresa y en tal sentido por el Comité. -----

R. Que el Fiduciario celebre cualquier contrato, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) contratos de Fideicomiso en carácter de Fideicomitente y/o Fideicomisario. El Fiduciario ejercerá los derechos que le correspondan, de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Fideicomitente o en su caso del Comité y a través del o los apoderados por éste designado. -----

S. En general, que el Fiduciario realice todos los actos y actividades que sean necesarios o conveniente para la consecución de los fines de este Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario no realizará acto alguno que contravenga las disposiciones de este instrumento, ni las derivadas de los actos jurídicos celebrados con terceros por instrucciones del Comité. ----

QUINTA.- DE LAS APORTACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES A: Los Fideicomitentes A aceptan y convienen expresamente que participarán en las pérdidas y



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

antes de las actividades empresariales realizadas por ellos
a este Fideicomiso, en el Porcentaje de Participación Individual
que a cada uno de ellos corresponda, siendo en principio su respectivo
Porcentaje de Participación Individual el siguiente: -----

- a. El señor Salomón Sacal Zirdok, en un 40% (cuarenta por ciento). -----
- b. El señor Sion David Cherem Dichi, en un 30% (treinta por ciento). -----
- c. El señor José Cherem Dichi, en un 30% (treinta por ciento). -----

Los Fideicomitentes A convienen y aceptan que los Porcentajes de
Participación Individual en que cada uno de ellos participará en las cargas
y beneficios de este Fideicomiso, se incrementarán o disminuirán, en la
proporción y medida en que efectivamente paguen sus aportaciones a este
Fideicomiso, conviniendo en realizar sus aportaciones a este Fideicomiso
conforme a lo siguiente: -----

A. Los Fideicomitentes A deberán depositar sus aportaciones en las Cuentas
del Fideicomiso, en las fechas en que establezca el Comité y en consecuencia
sean exigibles, lo anterior sin necesidad de gestiones previas de cobro. --

B. En caso que alguno de los Fideicomitentes A (el "Fideicomitente
Incumplido") no realice total y puntualmente cualquier pago de las
aportaciones a su cargo (las "Aportaciones Incumplidas"), los demás
Fideicomitentes A (los "Fideicomitentes Afectados") tendrán derecho de
realizar aportaciones suplementarias al patrimonio de este Fideicomiso (las
"Aportaciones Suplementarias") para pagar las Aportaciones Incumplidas, en
cuyo caso el Porcentaje de Participación Individual del Fideicomitente
Incumplido se diluirá y el Porcentaje de Participación Individual de los
Fideicomitentes Afectados que en su caso hayan realizado las Aportaciones
Suplementarias, se incrementará en la misma proporción en que se haya diluido
el Porcentaje de Participación Individual del Fideicomitente Incumplido. --

C. Para los efectos anteriores el Comité llevará y mantendrá actualizado un
registro pormenorizado de las Aportaciones de los Fideicomitentes A y del
Porcentaje de Participación Individual que corresponda a cada uno de ellos.

D. En caso que ninguno de los Fideicomitentes Afectados desee realizar
Aportaciones Suplementarias, el Comité podrá designar a las personas que
realicen las Aportaciones Suplementarias, previa adhesión a este Fideicomiso
y aceptación del Fiduciario conforme a sus políticas de KYC. -----

SEXTA.- DE LOS FIDEICOMITENTES B: El Comité instruirá al Fiduciario los
términos y condiciones en que deberá celebrar los Contratos de Aportación
con cada uno de los Fideicomitentes B; incluyendo sin limitar, los montos y
plazos de sus respectivas aportaciones al patrimonio de este Fideicomiso
para financiar la construcción de los Desarrollos Inmobiliarios en los
términos de este contrato. -----

Al término de la construcción del Desarrollo Inmobiliario correspondiente y
siempre y cuando los Fideicomitentes B se encuentren al corriente en el pago
de sus aportaciones al patrimonio de este Fideicomiso, tendrán derecho a
instruir al Fiduciario: -----

A. Les remolse el importe de las aportaciones que realizaron al patrimonio
de este Fideicomiso para financiar la construcción de los Desarrollos
Inmobiliarios, junto con los rendimientos pactados en sus respectivos
Contratos de Aportación; o -----

B. Aplique el importe total de sus aportaciones al pago, hasta donde baste
y alcance, del precio de la o las Unidades Privativas resultantes del

Desarrollo inmobiliario, descrita en su respectivo Contrato de Aportación, en cuyo caso, contra el pago del saldo del precio pactado, el Fiduciario transmitirá al Fideicomitente B la propiedad de la o las Unidades Privativas indicadas en el respectivo Contrato de Aportación. -----

Las aportaciones de los Fideicomitentes B se consideraran un pasivo a cargo del patrimonio de este Fideicomiso y no como parte del capital de este Fideicomiso. Los Fideicomitentes B en ningún caso, participarán de las pérdidas o utilidades resultantes de las actividades empresariales realizadas por los Fideicomitentes A, a través de este Fideicomiso. -----

SÉPTIMA. - CESIÓN DE DERECHOS: Los Fideicomitentes A expresamente convienen que podrán libremente transmitir sus derechos y obligaciones sobre este Fideicomiso (conjuntamente los "Derechos Fideicomisarios") a: (a) cualesquiera otros Fideicomitentes A; y (b) en favor de: (i) sus respectivos cónyuges; (ii) sus descendientes consanguíneos en línea directa; y (iii) sus herederos legítimos o testamentarios, para lo cual deberán de proporcionar al Comité y al Fiduciario los documentos e información que acrediten la relación o parentesco. -----

Salvo por lo dispuesto en párrafo anterior, los Fideicomitentes A expresamente convienen que en caso de que alguno de ellos desee ceder, traspasar, gravar, enajenar, limitar o disponer (eventos todos ellos designados genéricamente como "Disposición") sus Derechos Fideicomisarios; lo hará conforme a lo siguiente: -----

A. Oferta de Compra: En caso de que alguno de los Fideicomitentes A (el "Cedente") reciba por escrito de un tercero (el "Oferente"), una oferta irrevocable, vinculante y legalmente ejecutable (la "Oferta de Compra"), que contenga cuando menos: (i) la obligación de adquirir el cien por ciento de los Derechos Fideicomisarios del Cedente; (ii) los generales del Oferente; (iii) el precio que pretenda pagar por los Derechos Fideicomisarios; y (iv) la forma, montos y fechas de pago del precio ofertado. La Oferta de Compra deberá tener una validez de cuando menos cuarenta y cinco días hábiles, computados a partir de la fecha de recepción de la Oferta de Compra. -----

B. Notificación de la Oferta de Compra: Dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la Oferta de Compra, el Cedente entregará: (a) una copia de la Oferta de Compra a cada uno de los demás Fideicomitentes (los "Fideicomitentes Notificados"); y (b) al Comité el original de la Oferta de Compra para su custodia, junto con los acuses de recibo de la Oferta de Compra de los Fideicomitentes Notificados. -----

C. Opciones de los Fideicomitentes Notificados: Dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que hayan recibido la copia de la Oferta de Compra, los Fideicomitentes Notificados notificarán por escrito al Comité, si optan por: -----

(a) "Opción de Venta Compartida": Enajenar al Oferente sus Derechos Fideicomisarios que a prorrata les corresponda, a fin de que los Derechos Fideicomisarios a enajenar por los Fideicomitentes que ejerzan esta opción (los "Fideicomitentes Participantes"), sea igual a los Derechos Fideicomisarios indicados en la Oferta. Para determinar los Derechos Fideicomisarios que enajenará cada uno de los Fideicomitentes Participantes, incluido el Cedente, el Comité los prorratará conforme al siguiente procedimiento: (i) se sumarán los Porcentajes de Participación Individual del Cedente y de los Fideicomitentes Participantes; (ii) se dividirá el



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

Participación Individual del Cedente y de cada uno de los Fideicomitentes Participantes entre el resultado de la suma indicada en el subinciso (i) que antecede y el resultado se expresará en por ciento; y (iii) el porcentaje así obtenido se aplicará a los Derechos Fideicomisarios indicados en la Oferta, obteniéndose así los Derechos Fideicomisarios que el Cedente y cada uno de los Fideicomitentes Participantes, enajenarán al Oferente. -----

(b) "Opción al Tanto": Comprar al Cedente los Derechos Fideicomisarios referidos en la Oferta y de ser varios los Fideicomitentes que ejerzan esta opción (los "Fideicomitentes Adquirentes"), los Derechos Fideicomisarios indicados en la Oferta se dividirán a prorrata entre las Fideicomitentes Adquirentes, conforme al siguiente procedimiento: (i) se sumarán los Porcentajes de Participación Individual de los Fideicomitentes Adquirentes; (ii) se dividirá el Porcentaje de Participación Individual de cada uno de los Fideicomitentes Adquirentes entre el resultado de la suma indicada en el subinciso (i) que antecede y el resultado se expresará en por ciento; y (iii) en el porcentaje así obtenido cada uno de los Fideicomitentes Adquirentes adquirirá individualmente los Derechos Fideicomisarios del Cedente. -----

(c) "Opción de Permanencia": Ni enajenar ni comprar Derechos Fideicomisarios, conforme a los incisos (a) y (b) anteriores. -----

(d) Se entenderá que han elegido la Opción de Permanencia los Fideicomitentes que no notifiquen por escrito al Comité, dentro del plazo indicado en el primer párrafo de este inciso (C) qué opción eligen. -----

D. En caso de que todos los Fideicomitentes, excluyendo al Cedente, hayan elegido o se entienda que eligieron la Opción de Permanencia, el Cedente quedará en libertad de enajenar sus Derechos Fideicomisarios al Oferente. -

E. La enajenación de los Derechos Fideicomisarios conforme a lo estipulado en esta cláusula deberá hacerse exactamente en los términos de la Oferta de Compra; cualquier variación en el precio o en los términos y condiciones de la Oferta de Compra, anulará el procedimiento previsto en esta cláusula, debiéndose iniciar nuevamente. -----

F. Toda disposición de Derechos Fideicomisarios, sin importar su causa u origen, deberá notificarse al Fiduciario, quien previamente al reconocimiento del beneficiario, deberá verificar que dicha disposición se realizó en los términos establecidos en este contrato y en caso contrario, el Fiduciario se abstendrá de reconocer al beneficiario de la disposición de los Derechos Fideicomisarios. -----

G. Todo Fideicomitente por el hecho de serlo, se sujeta y somete a las estipulaciones de este contrato y a los acuerdos y resoluciones aprobados legalmente por el Comité de este Fideicomiso conforme a los términos pactados en este contrato. -----

OCTAVA.- DEL COMITÉ TÉCNICO: Para resolver todo lo relativo a la administración del patrimonio fideicomitado; determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines de este Fideicomiso; el destino de los bienes fideicomitados y sus rendimientos; la forma y términos en que se desarrollarán las actividades que se realizan a través de este Fideicomiso y cualquier otro asunto relacionado con este contrato; en este acto, con fundamento en el artículo ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, los Fideicomitentes A constituyen un Comité Técnico (el "Comité") al que, además

de las facultades indicadas expresamente en el clausulado de este contrato, le confieren plenas facultades de decisión, sin más limitación que la sujetarse a las estipulaciones de este contrato. En forma enunciativa más no limitativa, a continuación se listan algunas facultades del Comité:----

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

B. Instruir al Fiduciario, en ejecución de este Fideicomiso, los términos y condiciones mediante los cuales, reciba, adquiera y conserve la propiedad y titularidad de los Inmuebles. -----

C. Instruir al Fiduciario sobre la forma, términos y condiciones en que habrá de celebrar los contratos de fideicomisos cuyos derechos formen parte de los Bienes Fideicomitados así como la forma y condiciones de ejercerse los derechos de voto y económicos respecto de los mismos incluyendo sin limitar el nombramiento y designación de los miembros de los respectivos comités técnicos de dichos fideicomisos. -----

D. Discutir, aprobar y/o modificar los Proyectos Ejecutivos de los Desarrollos Inmobiliarios. -----

E. Conforme a los Proyectos Ejecutivos de los Desarrollos Inmobiliarios aprobados por el Comité, definir los montos y plazos de las aportaciones de los Fideicomitentes A y B al patrimonio de este Fideicomiso para pagar los Costos del Proyecto y vigilar que se apliquen única y exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

F. Instruir al Fiduciario abra las Cuentas del Fideicomiso, indicándole el nombre de las personas que estén facultadas a girar cheques u ordenar transferencias contra las mismas. -----

F. Vigilar y supervisar que las aportaciones de los Fideicomitentes se depositen en las Cuentas del Fideicomiso y determinar el Porcentaje de Participación Individual que corresponda a cada uno de los Fideicomitentes A. -----

G. Establecer los términos y condiciones bajo los cuales el Fiduciario, los Contratos de Aportación con los Fideicomitentes B. -----

H. Discutir y en su caso aprobar las Políticas de Venta de las Unidades Privativas de los Desarrollos Inmobiliarios. -----

I. Establecer los términos y condiciones bajo se celebrarán los Contratos de Preventa respecto de las Unidades Privativas de los Desarrollos Inmobiliarios, de conformidad con las Políticas de Venta. -----

J. Instruir al Fiduciario los términos y condiciones en las cuales celebrará los Contratos de Crédito y otorgará las garantías respectivas, para la construcción de los Desarrollos Inmobiliarios. -----

K. Designar y/o sustituir a los Contadores y Auditores, así como a las personas físicas o morales que serán contratadas por el Fiduciario, para que le proporcionen los servicios necesarios o convenientes para la consecución de los fines de este Fideicomiso; estableciendo los términos y condiciones de su contratación. -----

L. Discutir y en su caso aprobar la cesión de los derechos de los Fideicomitentes A en los términos y para los efectos indicados en este contrato. -----

M. Instruir al Fiduciario la designación de apoderados que en nombre y



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

El Fiduciario celebren los actos jurídicos necesarios para la consecución de los fines de este Fideicomiso y atiendan y tramiten los juicios, reclamaciones y problemas que se presenten con relación al patrimonio fideicomitado, estableciendo en cada caso los poderes y facultades que gozarán dichos apoderados. -----

N. Instruir al Fiduciario la forma y términos en que debe ejercer los actos de dominio sobre los bienes fideicomitados. -----

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

NOVENA.- DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO: El Comité estará integrado por 3 (tres), miembros propietarios y en su caso por sus respectivos suplentes designados por los Fideicomitentes A. -----

Los Fideicomitentes A, en este acto se designan como miembros propietarios del Comité; la designación de los miembros suplentes se reserva para realizarse con posterioridad. -----

En el caso de que alguno de los miembros del Comité renuncie, fallezca, sea declarado en estado de interdicción o en ausencia, será sustituido por su respectivo suplente y/o la persona que designen los Fideicomitentes A que lo hubieren nombrado. -----

Los miembros del Comité desempeñarán su cargo personalmente y sin derecho al cobro de honorarios. -----

Cada miembro del Comité tendrá un voto. Las decisiones del Comité se tomarán por mayoría de votos. -----

Los miembros del Comité durarán en su cargo indefinidamente hasta su renuncia, remoción, incapacidad legal o impedimento permanente. Los miembros del Comité serán ratificados o removidos de su cargo libremente y en cualquier momento por los Fideicomitentes A que los hubieron designado, debiendo comunicar dicha designación o remoción al Fiduciario. -----

Los miembros del Comité podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del Comité, el cual únicamente tendrá voz mas no voto en las sesiones del Comité. -----

DÉCIMA.- SESIONES DEL COMITÉ: Las sesiones del Comité deberán efectuarse en el domicilio de cualesquiera de sus integrantes y se celebrarán en cualquier tiempo y a solicitud de cualquiera de sus miembros en el entendido de que deberá realizarse una reunión cuando menos cada 3 (tres) meses, en la cual se analizará y en su caso se aprobarán los estados financieros de este Fideicomiso con base en la información y documentación que proporcionen los Contadores. -----

Las convocatorias para las sesiones del Comité deberán ser notificadas por escrito y con acuse de recibo, a cada uno de sus miembros, con cuando menos con cinco días naturales de anticipación a la fecha de la sesión, en el último domicilio que dichos destinatarios hayan registrado con el Fiduciario. Para los efectos anteriores los miembros del Comité al momento de aceptar el cargo conferido, comunicarán al Fiduciario sus respectivos domicilios. -----

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

Las sesiones del Comité podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, pero siempre y cuando estén presentes en ella todos los

miembros del Comité. -----

Los miembros del Comité, propietarios o suplentes, deberán acudir personalmente a las reuniones del Comité ya que dicho cargo es personal e intransferible. -----

Para considerar legalmente instalada una sesión del Comité, será necesario que se encuentren presentes la mayoría de sus integrantes y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los presentes. -----

Se levantará acta de toda sesión en la que se asentará en el libro de actas correspondiente, misma que será firmada por los miembros del Comité que hayan acudido a la sesión que corresponda. A las actas se les agregará la lista de asistencia y los documentos que justifiquen que la convocatoria se realizó en los términos previstos en este contrato. -----

DÉCIMA PRIMERA.- DE LAS OBLIGACIONES Y CARGAS TRIBUTARIAS: Las Partes reconocen expresamente que las actividades que realicen los Fideicomitentes A, a través de este Fideicomiso son de carácter empresarial y en consecuencia, para efectos del Impuesto Sobre la Renta (el "ISR"), los ingresos que se perciban por la enajenación de las Unidades Privativas de los Desarrollos Inmobiliarios estarán sujetos al régimen de tributación establecido en el Artículo Trece de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (la "LISR"). -----

Será el Fiduciario por conducto del despacho de Contadores quien, en los términos del Artículo Trece de la LISR y demás disposiciones legales aplicables, determine el resultado o la pérdida fiscal derivada de las actividades realizadas a través de este Fideicomiso y cumpla, por cuenta de los Fideicomitentes A con las obligaciones fiscales, incluyendo sin limitar, la de realizar pagos mensuales provisionales y definitivos quedando expresamente facultado el Fiduciario para que, de las cantidades que individualmente correspondan a los Fideicomitentes A en los términos de este contrato, retenga para su entero a las autoridades fiscales, las cantidades necesarias para cubrir los pagos provisionales y/o definitivos de las contribuciones que procedan conforme a la legislación vigente y para tales efectos los Fideicomitentes A solicitan y facultan expresamente al Fiduciario a dar de alta este Fideicomiso como un Fideicomiso de Actividades Empresariales ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, obteniendo el número del Registro Federal de Contribuyentes correspondiente; en el entendido que este Fideicomiso emitirá los CFDIs correspondientes a los ingresos que a través del mismo se obtengan. El pago de los impuestos, derechos y demás contribuciones que se causen con relación a la propiedad y tenencia de los Inmuebles, se realizará con los recursos del Patrimonio de este Fideicomiso. -----

El Fiduciario en ningún caso estará obligado a realizar con recursos propios el pago de ninguno de los impuestos antes mencionados. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- POLITICA DE INVERSIÓN: El Fiduciario invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto le dote el Comité y a falta de instrucción del Comité, invertirá los recursos monetarios, en Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo máximo de 28 (veintiocho) días. -----

En este acto los Fideicomitentes A aprueban y autorizan expresamente al Fiduciario para que en cumplimiento de este Fideicomiso celebre operaciones con "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple,



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

tercerero Ve Por Más, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera facultativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose esta cláusula como instrucción permanente. En caso que el Comité Técnico decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, deberá instruirlo por escrito y de manera expresa al Fiduciario. Asimismo, manifiesta el Fiduciario, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

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

DÉCIMA TERCERA.- PATRIMONIO AUTÓNOMO: Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo cuyo propietario es el Fiduciario, por lo que los Fideicomitentes, no podrán cederlos, enajenarlos o gravarlos, ni incluirlos como propios en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil. -----

DÉCIMA CUARTA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO EN FIDEICOMISO: En caso de que el Fiduciario reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio de este Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar al Comité, dentro de los dos días hábiles siguientes al que haya recibido dicha notificación, la existencia de la reclamación o procedimiento, para que se avoque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario. -----

El Fiduciario otorgará a las personas que indique el Comité, los poderes que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitado, no siendo el Fiduciario responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen. En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra del Fiduciario por parte de algún tercero relacionada con el patrimonio de este Fideicomiso, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con

cargo al patrimonio de este Fideicomiso, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los Fideicomitentes o del Comité, salvo que dicha demanda o acción judicial deriven de la negligencia, dolo, culpa o mala fe del Fiduciario o resulten de actos no autorizados al Fiduciario en este Fideicomiso o en contravención del mismo. -----

DÉCIMA QUINTA.- DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: El Fiduciario tendrá a su cargo las responsabilidades derivadas de este contrato y las que le atribuyen la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones normativas de su actividad fiduciaria. -----

El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de los Fideicomitentes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

El Fiduciario responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines de este Fideicomiso únicamente hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado. -----

El Fiduciario no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que celebre contrato de prestación de servicios para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. -----

Los Fideicomitentes A, hasta donde baste y alcance el patrimonio de este Fideicomiso, defenderán y deberán sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra; como resultado de; impuesta sobre; o incurrida por; con motivo o como consecuencia de; actos realizados por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines consignados en este Fideicomiso, y la defensa del patrimonio fideicomitado (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia, culpa o mala fe del Fiduciario, o cuando el Fiduciario realice algún acto que no esté autorizado en este Fideicomiso o en contravención del mismo) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitado o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal. En caso de que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias a cargo del Fiduciario, relacionados directamente con este Fideicomiso y el Patrimonio fideicomitado, generados por actos u omisiones del Fiduciario, o de las partes, en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, por sí o a través de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia, culpa o mala fe del Fiduciario, o que el Fiduciario realizare algún acto no comprendido dentro de los fines del presente Fideicomiso o en contravención del mismo); cualesquiera de dichas responsabilidades pecuniarias serán a cargo del patrimonio de este Fideicomiso hasta donde baste y alcance. Cuando el Fiduciario obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos del Comité y en su caso, de los Fideicomitentes A, estará libre de cualquier responsabilidad. Los



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

expresamente convienen que el Fiduciario no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en este contrato, ni del destino de los recursos entregados a terceros para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

DÉCIMA SEXTA.- PODERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO: Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité, el Fiduciario tendrá con respecto a los bienes fideicomitados los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación: -----

A. Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

B. Poder General para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

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

D. Poder General para actos de administración en materia laboral, con facultades para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo y de la previsión social, jurisdiccionales y administrativas; ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Instituto Mexicano del Seguro Social (I.M.S.S.) para ejercer las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer con el carácter de administradores y, por lo tanto, representantes de la poderdante, en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos fracción dos romano y ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana así como el Federal, con facultades para absolver y articular posiciones y conciliar. -----

DÉCIMA SÉPTIMA.- RENDICIÓN DE CUENTAS DEL FIDUCIARIO: El Fiduciario mensualmente o cuando así se lo solicite el Comité, elaborará y le remitirá, dentro de los quince días hábiles siguientes a la solicitud, un estado de cuenta que manifieste los movimientos realizados en las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso por el periodo de que se trate. -----

El Comité gozará de un término de diez días naturales contados a partir de la fecha del citado estado de cuenta para hacer, en su caso, aclaraciones y objeciones al mismo. -----

DÉCIMA OCTAVA.- DE LA RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO: -----

A. El Fiduciario solo podrá renunciar a su cargo en los casos previstos en

el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previo aviso por escrito al Comité, por lo menos con treinta días naturales de anticipación. El Fiduciario cesará en su encargo si así lo deseara el Comité, quien en tal caso lo notificará por escrito al Fiduciario, por lo menos con treinta días naturales de anticipación. -----

B. Al cesar en su cargo, el Fiduciario elaborará un reporte por escrito del patrimonio de este Fideicomiso y lo entregará al Comité, quien dispondrá de un plazo de treinta días naturales para examinar dicho reporte y formular las observaciones y aclaraciones que consideren pertinentes. Concluido dicho plazo se entenderá tácitamente aprobado el informe si no se realizan observaciones al respecto. -----

C. Al designarse un sucesor de las funciones fiduciarias y una vez celebrado el convenio de sustitución respectivo, el nuevo Fiduciario quedará investida de todas las facultades, derechos, deberes, poderes y obligaciones del Fiduciario anterior, tomando posesión de los bienes fideicomitidos, en los términos y para los efectos indicados en este contrato. -----

DÉCIMA NOVENA.- DE LA DURACIÓN DE ESTE FIDEICOMISO: Este Fideicomiso, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines no pudiendo exceder del máximo que la Ley permita. -----

Este Fideicomiso se extinguirá por las causas aplicables del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, salvo el caso previsto en la fracción VI de dicho artículo toda vez que este Fideicomiso se otorga con el carácter de irrevocable. -----

VIGÉSIMA.- DE LAS COMISIONES DEL FIDUCIARIO: -----

Por su intervención en este fideicomiso, el Fiduciario percibirá con cargo al patrimonio fideicomitido, los honorarios y comisiones que se indican en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "D". Las comisiones del Fiduciario causan el impuesto al valor agregado y el primero de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el salario mínimo en el Ciudad de México, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, el Fiduciario notificará al Comité dichos incrementos. -----

En caso de que las comisiones del Fiduciario no le sean pagadas conforme a los párrafos anteriores, los Fideicomitentes deberán pagarle intereses moratorios mensuales, a la tasa que resulte de agregar uno punto cinco puntos porcentuales al Costo Porcentual Promedio de Captación (el "CPP") que publique Banco de México para el mes que corresponda la mora. A falta del CPP se aplicará el índice que lo sustituya y en defecto de este, la tasa de los intereses moratorios serán fijados por el Fiduciario según condiciones generales del mercado y si el Comité no estuviere de acuerdo con dicha tasa, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo. -----

Los honorarios previstos se cobrarán en forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere en el patrimonio de este Fideicomiso. -----

El Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, así como proceder a la extinción de este Fideicomiso, mientras exista cualquier adeudo a favor del mismo pendiente de liquidarse. -----

VIGÉSIMA PRIMERA.- OPERACIONES CON TERCEROS: El Fiduciario deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. -----



Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN: Las Partes acuerdan que, en caso de conflicto de intereses, autorizan y facultan al Fiduciario para celebrar operaciones de inversión, con la misma institución siempre y que ésta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. - No obstante lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización expresa y por escrito del Comité para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflicto de intereses. -----

Adicionalmente, en virtud de que el Fiduciario actúa por cuenta y orden de terceros, en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso y de acuerdo a las instrucciones del Comité.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIOS: Las Partes señalan como sus domicilios, los siguientes: -----

A. Los Fideicomitentes A: -----

a. EL SEÑOR SATOMÓN SACAL ZIRDOK -----

b. EL SEÑOR SION DAVID CHEREM DICHI: Camino del Olivo número doscientos ochenta, edificio trece, departamento mil trescientos cinco, Colonia Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, código Postal cinco mil cien, Ciudad de México. -----

c. EL SEÑOR JOSÉ CHEREM DICHI: Avenida de la Palma número doscientos cuatro interior veintitrés, Colonia Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa, código Postal cinco mil cien, Ciudad de México. -----

B. El Fiduciario: Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, Código Postal seis mil seiscientos, Ciudad de México. -----

C. En el caso de que cualquiera de los Fideicomitentes o miembros del Comité desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, teléfono o correo electrónico diverso a los indicados anteriormente, deberá comunicarlo por escrito al Fiduciario y a los demás miembros del Comité con 15 (quince) días naturales de anticipación, ya que tal aviso surtirá efectos precisamente con 15 (quince) días naturales posteriores a su notificación. -----

D. Todos los avisos y otras comunicaciones que las Partes deban darse conforme a este contrato, se reputarán como dados cuando sean hechos por escrito y con acuse de recibo y sean notificados fehacientemente en los domicilios indicados en este contrato, o en cualquier otro domicilio que sea notificada de acuerdo con este procedimiento. -----

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

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

VIGÉSIMA QUINTA. - DE DISPOSICIONES VARIAS: Las Partes convienen y reconocen que este contrato es el acuerdo definitivo entre ellas y que deja sin efectos cualesquiera otros convenios o acuerdos previos de las partes respecto de su objeto. -----

Las Partes convienen que cualquier modificación a este contrato deberá constar por escrito y ser firmada por cada una de las Partes. -----

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

--- Los Licenciados **SALVADOR DE LA LLATA MERCADO** y **MIRIAM GAMERO ESPINOSA**, acreditan la legal existencia de su representada y la personalidad con que comparecen, con los documentos que se relacionan en las certificaciones que se agregan al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", manifestando que las facultades a que se hacen referencia no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, que están vigentes y que sus representadas son personas capaces para el otorgamiento de la presente escritura. -----

----- **GENERALES DE LOS COMPARECIENTES:** mexicanos por nacimiento, hijos de padres mexicanos. -----

--- **EL LICENCIADO SALVADOR DE LA LLATA MERCADO**, originario de Poza Rica, Estado de Veracruz, lugar donde nació el día dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta y dos, casado, licenciado en derecho y funcionario bancario, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal seis mil seiscientos, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes: "LAMS seis dos uno dos uno seis", con Clave Única de Registro de Población: "LAMS seis dos uno dos uno seis HVZLRL cero uno", y se identifica con el documento que en fotocopia se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra "B". -----

--- **LA LICENCIADA MIRIAM GAMERO ESPINOSA**, originaria de Ecatepec de Morelos, Estado de México, lugar donde nació el día veintitrés de mayo de mil novecientos setenta y ocho, soltera, licenciada en derecho y funcionaria bancaria, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal seis mil seiscientos, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAEM siete ocho cero cinco dos tres", con Clave Única de Registro de Población: "GAEM siete ocho cero cinco dos tres MMCMSR cero dos", y se identifica con el documento que en fotocopia se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra "B". -----

--- **EL SEÑOR SALOMÓN SACAL ZIRDOK**, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinticinco de abril de mil novecientos ochenta y dos, casado, arquitecto, con domicilio en Bosques de Cuauacastes número sesenta y uno, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes número "SAZS ocho dos cero cuatro dos cinco dos seis A", con Clave Única de registro de Población "SAZS ocho dos cero cuatro dos cinco HDFCRL cero ocho", y se identifica con el documento que en fotocopia se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra "B". -----

--- **EL SEÑOR SION DAVID CHEREM DICHI**, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día nueve de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, casado, arquitecto, con domicilio en Camino del Olivo número doscientos ochenta, edificio trece, departamento mil trescientos cinco, Colonia Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, código Postal



- 21 -
Lic. Jesús Zamudio Rodríguez
Notario

Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes número "CEDS ocho cinco cero dos cero nueve EY cinco", con Clave Única de registro de Población "CEDS ocho cinco cero dos cero nueve HDFHCN cero cuatro", y se identifica con el documento que en fotocopia se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra "B".

EL SEÑOR JOSÉ CHEREM DICHI, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día nueve de abril de mil novecientos noventa y uno, casado, arquitecto, con domicilio en Avenida de la Palma número doscientos cuatro interior veintitrés, Colonia Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa, código Postal cinco mil cien, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes número "CEDJ nueve uno cero cuatro cero nueve F siete cuatro", con Clave Única de registro de Población "CEDJ nueve uno cero cuatro cero nueve HDFHCS cero dos", y se identifica con el documento que en fotocopia se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra "B".

YO, EL NOTARIO, DOY FE: I.- Que me identifique como Notario ante los comparecientes quienes se identificaron como quedo relacionado en el capítulo de generales y tienen capacidad legal para el otorgamiento del presente instrumento; II.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a los que me remito y tuve a la vista; III.- De que les leí la presente escritura y les expliqué el valor y consecuencias legales de su contenido; y IV.- De que conformes con la misma ante mí la firman el día primero del siguiente mes de su fecha, firmándola y AUTORIZÁNDOLA DEFINITIVAMENTE al suscrito Notario a continuación, por no causar impuesto alguno.- DOY FE.

FIRMAS: SALVADOR DE LA LLATA MERCADO.- MIRIAM GAMERO ESPINOSA - SALOMÓN SACAL ZIRDOK.- SION DAVID CHEREM DICHI.- JOSÉ CHEREM DICHI.- RÚBRICAS.-

ANTE MÍ: J. ZAMUDIO RODRÍGUEZ.- RÚBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-

ARTÍCULO SIETE PUNTO SETECIENTOS SETENTA Y UNO DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO Y SU CORRELATIVO ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE.

"EN TODOS LOS PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS BASTARÁ QUE SE DIGA QUE SE OTORGAN CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLÁUSULAS ESPECIALES CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACIÓN ALGUNA.

EN LOS PODERES GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES BASTARÁ EXPRESAR QUE SE DAN CON ESE CARÁCTER, PARA QUE EL APODERADO TENGA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS.

EN LOS PODERES GENERALES, PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARÁ QUE SE DEN CON ESE CARÁCTER PARA QUE EL APODERADO TENGA TODAS LAS FACULTADES DE DUEÑO, TANTO EN LO RELATIVO A LOS BIENES, COMO PARA HACER TODA CLASE DE GESTIONES A FIN DE DEFENDERLOS.

CUANDO SE QUISIEREN LIMITAR, EN LOS TRES CASOS MENCIONADOS, LAS FACULTADES DE LOS APODERADOS, SE CONSIGNARÁN LAS LIMITACIONES, O LOS PODERES SERAN ESPECIALES.

LOS NOTARIOS INSERTARAN ESTE ARTÍCULO EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN."

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE SACA DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA,

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, A FIN DE QUE
LE SIRVA PARA LOS USOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, VA EN ONCE FOJAS ÚTILES
DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.- NAUCALPAN DE JUÁREZ, A PRIMERO DE
NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE.- -----

PTR/NEAG



Handwritten signature or initials, possibly 'Z/S', written in black ink over a vertical line.

