

**CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO NO.
CIB/2875**

Contrato de Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/2875, de fecha 22 de marzo de 2018 (el "Contrato" y/o "Fideicomiso") que celebran:

- I. En calidad de Fideicomitentes A y Fideicomisarios A en Primer Lugar:
- a) Roberto Alberto Ruiz Rubio (el "Fideicomitente A-1"); representado en este acto por su representante legal el Sr. Federico Ruiz Rubio;
 - b) Federico Ruiz Rubio (el "Fideicomitente A-2"); por su propio derecho;
 - c) María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio (el "Fideicomitente A-3"); por su propio derecho;
 - d) Ma. Guadalupe Ruiz Rubio (el "Fideicomitente A-4"); por su propio derecho;
 - e) Martha Ruiz Rubio (el "Fideicomitente A-5"); representado en este acto por su representante legal la Sra. María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio;
 - f) Pedro Ignacio Zaldumbide Ruiz (el "Fideicomitente A-6"); por su propio derecho;
 - g) Susana Zaldumbide Ruiz (el "Fideicomitente A-7"); por su propio derecho

En su conjunto y para efectos del presente Contrato, se les denominará como los "Fideicomitentes A".

- II. En calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B en Segundo Lugar:
- a) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2874" (el "Fideicomitente B Residencial"); representada en este acto por sus delegados fiduciarios Norma Serrano Ruiz y Rosa Adriana López Jaimes Figueroa; y
 - b) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2873" (el "Fideicomitente B Productor de Ingresos" y junto con el Fideicomitente B Residencial, los "Fideicomitentes B", y junto con los Fideicomitentes A, los "Fideicomitentes"); representada en este acto por sus delegados fiduciarios Norma Serrano Ruiz y Rosa Adriana López Jaimes Figueroa;

III. En calidad de Fiduciario:

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (indistintamente, el "Fiduciario" o "CIBanco" y junto con los Fideicomitentes, las "Partes"), en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración y fuente de pago identificado como "CIB/2875", representado en este acto por sus delegados fiduciarios Mara Patricia Sandoval Silva y Norma Serrano Ruiz.

DECLARACIONES

- I. El Fideicomitente A-1 en este acto declara, por conducto de su representante legal y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno



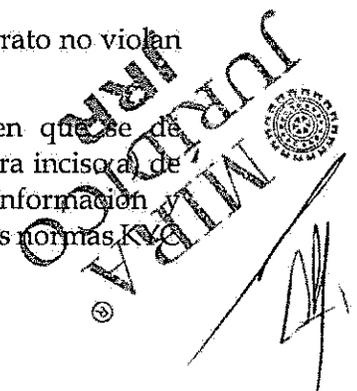
ejercicio de sus facultades, casado por separación de bienes y con capacidad suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos y condiciones del presente Contrato;

- b) su representante legal tiene facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, según consta en la escritura pública número 94,864 de fecha 16 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 del Estado de Querétaro;
- c) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
- d) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
- e) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se de cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC (*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias; y
- f) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.

II. El Fideicomitente A-2, en este acto declara, por su propio derecho, y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, casado por separación de bienes y con capacidad suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos y condiciones del presente Contrato;
- b) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
- c) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
- d) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se de cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC

JURAMENTO
MIDA
©



(*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias. ; y

- e) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.

III. El Fideicomitente A-3 en este acto declara, por su propio derecho, y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, casada por separación de bienes y con capacidad suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos y condiciones del presente Contrato;
- b) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
- c) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
- d) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se dé cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC (*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias; y
- e) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.

IV. El Fideicomitente A-4, en este acto declara, por su propio derecho, y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, casada por separación de bienes, con capacidad

- suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos y condiciones del presente Contrato;
- b) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
 - c) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
 - d) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se dé cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC (*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias; y
 - e) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.
- V. El Fideicomitente A-5, en este acto declara, por conducto de su representante legal, y bajo protesta de decir verdad, que:
- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, soltera, con capacidad suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos y condiciones del presente Contrato;
 - b) su representante legal tiene facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, según consta en la escritura pública número 94,863 de fecha 16 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 del Estado de Querétaro;
 - c) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
 - d) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
 - e) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se dé cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC (*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las

Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias; y

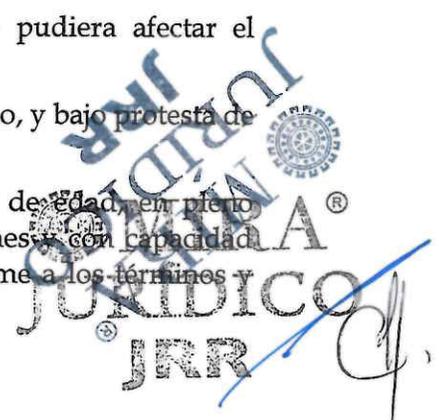
- f) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.

VI. El Fideicomitente A-6, en este acto declara, por su propio derecho, y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, casado por separación de bienes y con capacidad suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos y condiciones del presente Contrato;
- b) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
- c) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
- d) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se de cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC (*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias; y
- e) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.

VII. El Fideicomitente A-7, en este acto declara, por su propio derecho, y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, casada por separación de bienes y con capacidad suficiente para asumir las obligaciones a su cargo conforme a los términos



- condiciones del presente Contrato;
- b) las obligaciones que asume en el presente Contrato son válidas, legales y exigibles de conformidad con sus términos;
 - c) la suscripción y cumplimiento de los términos del presente Contrato no violan ley o disposición contractual alguna que le obligue;
 - d) reconoce y acepta que deberá entregar durante el tiempo en que se de cumplimiento a la contraprestación señalada en la cláusula tercera inciso a) de este contrato, a favor del Fiduciario, actualizaciones de la información y documentación requerida por el Fiduciario de conformidad con las normas KYC (*Know Your Customer*) y en atención a los términos legales previstos en las Disposiciones de carácter general del artículo 115 de la LIC y las políticas internas del Fiduciario, que para tales efectos le entregue el Fiduciario. Reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC (*Know Your Customer*) de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias; y
 - e) a la fecha del presente Contrato no existe motivo que pudiera afectar el cumplimiento del mismo.

VIII. Los Fideicomitentes A conjuntamente, en este acto declaran, por su propio derecho, y bajo protesta de decir verdad, que:

- a) Cuentan con plena capacidad legal para válidamente celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones que le derivan del presente Contrato, de conformidad con sus términos;
- b) La celebración y el cumplimiento de este Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual los Fideicomitentes A sean parte o por la cual los Fideicomitentes A o cualquiera de sus activos estén sujetos, o (ii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental (según dicho término se define más adelante);
- c) A la fecha de firma del presente Contrato: (i) son los únicos y legítimos propietarios de los siguientes bienes inmuebles identificados: (a) **FRACCIÓN 1** con una superficie de 67,764.319 (sesenta y siete mil setecientos setenta y cuatro punto trescientos diecinueve metros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: 314.943m (trescientos catorce metros novecientos cuarenta y tres milímetros) linda con fracción norte; AL NORESTE: 205,058m (doscientos cinco metros cero cincuenta y ocho milímetros), linda con Fracción 2 dos; AL SURESTE: en cuatro tramos de 150.968m (ciento cincuenta metros novecientos sesenta y ocho milímetros), 38.675m (treinta y ocho metros seiscientos setenta y cinco milímetros), 104,622m (ciento cuatro metros seiscientos veintidós milímetros) y 23,706m (veintitrés metros setecientos seis

milímetros), linda con Avenida Arquitecto Federico Mariscal; AL SUROESTE: en línea curva tres tramos, 23.706m (veintitrés metros setecientos seis milímetros), 6.365m (seis metros trescientos sesenta y cinco milímetros), y 163.756m (ciento sesenta y tres metros setecientos cincuenta y seis milímetros), linda con Avenida Paseo del Marqués de la Villa del Villar del Águila, a esta Fracción 1 le corresponde la clave catastral 140100136028002 (el "Inmueble 1"); y (b) **FRACCIÓN 2** con una superficie de 6,000.968 (seis mil punto novecientos sesenta y ocho metros cuadrados) y con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: 30.00m (treinta metros), linda con fracción Norte; AL NORESTE: en línea de 3 (tres) tramos de 21.905m (veintiún metros novecientos cinco milímetros), 10.603m (diez metros seiscientos tres milímetros), 140.125m (ciento cuarenta metros ciento veinticinco milímetros) con Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja; AL SURESTE: en línea curva 46.731m (cuarenta y seis metros setecientos treinta y un milímetros) linda con Avenida Arquitecto Federico Mariscal; y AL SUROESTE: 205.058m (doscientos cinco metros y cincuenta y ocho milímetros) linda con Fracción 1, a esta Fracción 2 le corresponde la clave catastral 140100136028440 (el "Inmueble 2", y junto con el Inmueble 1, el "Inmueble"); según consta en la escritura pública número 94,849 del 16 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento; copia de dicho instrumento se adjuntan al presente como Anexo "A"; (ii) No es necesario obtener servidumbres o permisos para que se pueda tener acceso y hacer uso del Inmueble en virtud de que el mismo cuenta con acceso a vías públicas, (iii) el Inmueble no se encuentra sujeto a régimen ejidal o comunal alguno, (iv) el Inmueble no se encuentra catalogado por las autoridades ambientales mexicanas como áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas, reservas ecológicas o zonas de conservación, (v) el Inmueble no se encuentra afectado por restricciones de zona federal emitidas por la Comisión Nacional del Agua o por líneas de energía eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad, (vi) hasta donde es del conocimiento de los Fideicomitentes A, dentro del Inmueble o en terrenos adyacentes al mismo, no se encuentran monumentos históricos o zonas arqueológicas o históricas protegidas o catalogadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, o alguna otra autoridad gubernamental competente, (vii) no existen concesiones otorgadas por la Comisión Nacional del Agua para extracción de agua potable en el Inmueble;

- d) tienen el derecho para celebrar el presente Contrato y para cumplir con los términos y condiciones acordados en el mismo, incluyendo la obligación de celebrar el Convenio de Aportación (según dicho término se define más adelante);
- e) A la fecha del presente Contrato no existen: (i) acciones, demandas, reclamos, juicios, investigaciones, arbitrajes u otros procedimientos pendientes de ejecución o resolución alguna en contra de los Fideicomitentes A; Alasimismas, no tiene conocimiento de acciones o amenazas contra, con respecto a, o que afecten adversamente al Inmueble; o (ii) sentencias pendientes, órdenes, decretos, autos, medidas cautelares, decisiones, resoluciones o laudos en contra, con respecto a,



o que de cualquier manera afecten al Inmueble; que en cuyo caso podrían tener un efecto material adverso en su capacidad para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato o para, una vez adquirida la propiedad del Inmueble, transmitir la completa y total propiedad del Inmueble;

- f) A su leal saber y entender, no ha ocurrido ningún evento o condición, en o con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato, que tenga o pudiera tener un efecto adverso significativo en sus negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza), que afecte significativamente o pudiere afectar significativamente la capacidad de los Fideicomitentes A para cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato;
- g) No existen Gravámenes (según dicho término se define más adelante), de cualquier naturaleza o tipo e independientemente de su denominación, que no sean objeto de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, incluyendo, sin limitar, usufructos, servidumbres, ocupantes o invasores, o cualquier otro convenio, contrato, instrumento, documento, circunstancia o restricción que afecte al Inmueble y que el Inmueble tiene las restricciones de zonificación y la factibilidad de uso del suelo a que se refiere el Anexo "C" del presente Contrato;
- h) El Inmueble se encuentra al corriente del pago de todas las cuotas, cargos, contribuciones, impuestos, derechos y demás adeudos que se derivan de la propiedad, posesión o uso del mismo, o que de alguna otra manera se relacionan con el mismo, incluyendo sin limitar, el impuesto predial, contribuciones especiales determinadas por Autoridades Gubernamentales, y contribuciones por consumo de servicios;
- i) Que los bienes y derechos a aportar a favor del Fiduciario, en particular, el Inmueble y los derechos posesorios inherentes al mismo, provienen de fuentes legales y lícitas, producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal, y que no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dicho bien o sus productos, a actividades ilegales o de terrorismo;
- j) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general, cuestiones legales, financieras, económicas y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso así como para obtener apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse y de las operaciones que el mismo implica, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones y no garantiza ni asegura que la estructura legal, financiera, económica o fiscal contenida en este Contrato no sea alterada por subsecuentes modificaciones a la legislación (incluyendo la fiscal) ni que los impactos fiscales e impositivos no sean modificados;
- k) Con la firma del presente Contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 de la Ley para regular las Sociedades de Información Crediticia, a que el Fiduciario a su cargo y costa realice, desde la constitución del presente Fideicomiso y en cualquier tiempo durante la vigencia del presente, cuantas consultas estime pertinentes a la o las sociedades de información

crediticia que operen en México, respecto de los Fideicomitentes A;

- l) De conformidad con lo establecido en la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario les ha hecho saber y explicado en forma inequívoca, el alcance del contenido del presente Contrato, así como el valor y consecuencias legales de dicho ordenamiento así como de la Circular (según dicho término se define más adelante);
- m) DE LA AUSENCIA DE CONTAMINACIÓN: En términos del artículo 71 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, de los artículos aplicables de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y cualquier otra ley, disposición, norma o reglamento relacionado con la protección al ambiente aplicable en México, declaran los Fideicomitentes A, bajo protesta de decir verdad, que hasta donde es de su conocimiento, sobre el Inmueble (i) no existe reclamación o investigación alguna en relación al Inmueble por autoridad ambiental local o federal alguna; (ii) no ha depositado o infiltrado algún contaminante, sustancia tóxica, material o residuo peligroso, incluyendo pero sin limitarse a, espuma aislante de urea de formaldehído, asbestos, hidrocarburos o bifenilos policlorados en el Inmueble y, (iii) que no están enterados de que algún contaminante, sustancia tóxica, material o residuo peligroso haya sido utilizado, almacenado, generado, fabricado, instalado, dispuesto o de cualquier forma ha estado presente en el Inmueble o de que algún aviso le haya sido expedido al respecto por alguna entidad gubernamental;
- n) Sujeto a, y en los términos, condiciones y Reserva (según dicho término se define más adelante) establecidos en este Contrato, es su deseo celebrar el presente Fideicomiso con la intención de obligarse a aportar el Inmueble al Fideicomiso;
- o) No ha recibido, de autoridad gubernamental alguna, notificación por escrito relativa al incumplimiento del Inmueble, o los Fideicomitentes A respecto del Inmueble, con la Ley Aplicable, y, hasta donde es del conocimiento de los Fideicomitentes A, no existen procedimientos en curso o investigaciones por parte de autoridad local, estatal o federal alguna en relación con la violación o incumplimiento de alguna licencia, permiso, concesión u autorización, ni multas o sanciones por incumplimiento a las mismas;
- p) Reconocen que el Fiduciario, única y exclusivamente por lo que se refiere a su participación con tal carácter en este Fideicomiso, no estará involucrado en actividades relacionadas con la producción o manejo de materiales peligrosos ni residuos peligrosos (conforme dichos términos se definen en las leyes ambientales aplicables). En consecuencia, declaran y reconocen que el Fiduciario no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en el Inmueble o inmuebles aportados al Patrimonio del Fideicomiso;
- q) Reconocen y están conscientes que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos relacionados con y derivados de este Contrato, que no hayan sido o sean celebrados o suscritos por el Fiduciario; por lo que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos convenios, contratos, instrumentos o

documentos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos, no se encuentra obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos. Asimismo, en el caso exclusivamente de los Fideicomitentes reconoce que, la responsabilidad respecto de la legitimidad, autenticidad y legalidad de los convenios, contratos, instrumentos o documentos mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva de los Fideicomitentes;

- r) Reconoce que el Fiduciario, exclusivamente con ese carácter, recibirá la propiedad de los bienes y derechos aportados por el Fideicomitente al Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Segunda de este Contrato, en el entendido que el Fiduciario no tendrá, salvo por aquellos supuestos previstos en este Contrato, la posesión derivada, administración material o mantenimiento de cualquier bien o derecho aportado; y
- s) Reconocen y aceptan que en cumplimiento al artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario deberá de suspender inmediatamente el desempeño de sus servicios con aquellos clientes que se encuentren en los listados de personas restringidas (la "Lista de Personas Restringidas"), las cuales serán comunicadas de forma periódica al Fiduciario por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP"). Respecto a esto, el Fideicomitente reconoce y acepta que en el caso de que se encuentre en dicha Lista de Personas Restringidas, el Fiduciario deberá de cesar el cumplimiento de sus servicios y reportar dicha situación a la SHCP.

VIII. El Fideicomitente B Residencial en este acto declara, a través de su representante legal, que:

- a) Su representada es una institución de banca múltiple debidamente constituida y autorizada por las autoridades regulatorias mexicanas para establecerse y operar como institución de banca múltiple en términos de las disposiciones aplicables y que únicamente actúa en su calidad de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2874";
- b) Sus delegados fiduciarios tienen facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario Notario Público Número 121 de la Ciudad de México;
- c) Cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas, societarias y de cualquier otra naturaleza) para válidamente celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones que le derivan del presente Contrato, de conformidad con sus términos;
- d) La celebración y el cumplimiento de este Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) disposición alguna de sus documentos de constitución del Fideicomitente B Residencial, (ii) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual el Fideicomitente B Residencial sea parte o por la cual el Fideicomitente B Residencial o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental (según dicho término se define más adelante);

- e) Excepto por la autorización de su comité de inversiones (misma que a la fecha ha sido debidamente obtenida); no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fideicomitente B Residencial de conformidad con sus términos;
- f) Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente documento, es su deseo celebrar el presente Contrato;
- g) Sujeto a, y en los términos condiciones y Reserva establecidos en este Contrato, es su deseo celebrar el presente Contrato con la intención de adquirir junto con el Fideicomitente B Productor de Ingresos el título, la propiedad, posesión y uso del Inmueble que se detalla en este Contrato, libre de cualquier Gravamen, servidumbre o posesión de terceras personas incluyendo, sin limitación, cualquier opción, licencia, derechos de uso o posesión, o acuerdos;
- h) La persona que celebra el presente Contrato en nombre y representación del Fideicomitente B Residencial tiene los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, societarias y de cualquier otra naturaleza) para la válida y debida celebración del presente Contrato en representación del Fideicomitente B Residencial y para obligar válidamente al Fideicomitente B Residencial en los términos del mismo, y dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas no han sido modificadas, revocadas o limitadas en forma alguna;
- i) Que, de conformidad con lo establecido en la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca, el alcance del contenido del presente Contrato, así como el valor y consecuencias legales de dicho ordenamiento así como de la Circular (según dicho término se define más adelante);
- j) Que a su leal saber y entender, a la persona moral de la cual provienen los ingresos que son parte del presente fideicomiso, no le ha ocurrido ningún evento o condición, en o con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato, que tenga o pudiera tener un efecto adverso significativo en sus negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza), que afecte significativamente o pudiere afectar significativamente la capacidad de los Fideicomitentes B para cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato; y
- k) Que conforme a lo pactado con sus fideicomitentes, cuenta con los fondos monetarios suficientes para poder dar cumplimiento a las obligaciones que contrae en el presente Contrato.

IX. El Fideicomitente B Productor de Ingresos en este acto declara, a través de su representante legal, que:

- a) Su representada es una institución de banca múltiple debidamente constituida y autorizada por las autoridades regulatorias mexicanas para establecerse y operar como institución de banca múltiple en términos de las disposiciones aplicables y que únicamente actúa en su calidad de fiduciario del fideicomiso de

- administración identificado como "CIB/2873";
- b) Sus delegados fiduciarios tienen facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo 2015, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público Número 1 de la Ciudad de México;
 - c) Cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas, societarias y de cualquier otra naturaleza) para válidamente celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones que le derivan del presente Contrato, de conformidad con sus términos;
 - d) La celebración y el cumplimiento de este Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) disposición alguna de cualesquiera otros documentos de constitución del Fideicomitente B Productor de Ingresos, (ii) cualquier contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual el Fideicomitente B Productor de Ingresos sea parte o por la cual el Fideicomitente B Productor de Ingresos o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental (según dicho término se define más adelante);
 - e) No requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fideicomitente B Productor de Ingresos de conformidad con sus términos;
 - f) Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente documento, es su deseo celebrar el presente Contrato;
 - g) Sujeto a, y en los términos condiciones y Reserva establecidos en este Contrato, es su deseo celebrar el presente Contrato para adquirir junto con el Fideicomitente B Productor de Ingresos el título, la propiedad, posesión y uso del Inmueble que se detalla en este Contrato, libre de cualquier Gravamen, servidumbre o posesión de terceras personas incluyendo, sin limitación, cualquier opción, licencia, derechos de uso o posesión, o acuerdos; previo pago y liquidación de la Contraprestación en favor de los Fideicomitentes A;
 - h) Las personas que celebran el presente Contrato en nombre y representación del Fideicomitente B Productor de Ingresos tiene los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, societarias y de cualquier otra naturaleza) para la válida y debida celebración del presente Contrato en representación del Fideicomitente B Productor de Ingresos y para obligar válidamente al Fideicomitente B Productor de Ingresos en los términos del mismo, y dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas no han sido modificadas, revocadas o limitadas en forma alguna; y
 - i) Que, de conformidad con lo establecido en la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca, el alcance del contenido del presente Contrato, así como el valor y consecuencias legales de dicho ordenamiento así como de la Circular (según dicho término se define más adelante); y

- j) Que a su leal saber y entender, a la persona moral de la cual provienen los ingresos que son parte del presente fideicomiso, no le ha ocurrido ningún evento o condición, en o con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato, que tenga o pudiera tener un efecto adverso significativo en sus negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza), que afecte significativamente o pudiere afectar significativamente la capacidad de los Fideicomitentes B para cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato; y
 - k) Que conforme a lo pactado con sus fideicomitentes, cuenta con los fondos monetarios suficientes para poder dar cumplimiento a las obligaciones que contrae en el presente Contrato;
- X. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios y bajo protesta de decir verdad, que:
- a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y se encuentra autorizada por la SHCP para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios;
 - b) Es su voluntad suscribir este Contrato, así como confirmar y ratificar su nombramiento para actuar como Fiduciario del presente Contrato, a efecto de llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Contrato y en la Ley Aplicable;
 - c) No requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos;
 - d) Sus delegados fiduciarios tienen poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar este Contrato en su nombre y para obligarlo válidamente en los términos del mismo, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas no han sido modificadas, revocadas o limitadas en forma alguna; y
 - e) Según lo requerido por la LIC (según dicho término se define más adelante) y reglamentos relacionados, ha explicado a los Fideicomitentes de manera clara, inequívoca y por escrito, el alcance legal y las consecuencias del artículo 106 fracción XIX de la LIC y las prohibiciones establecidas en la Circular.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en las Declaraciones contenidas en el presente Contrato, las Partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA

TÉRMINOS DEFINIDOS; INTERPRETACIÓN.

Sección 1.01. CIERTOS TÉRMINOS DEFINIDOS.



(a) Según se emplean en este Contrato, los siguientes términos tendrán los siguientes significados:

“Actividades de Pre-desarrollo” significa todas las mejoras, toda la gestión de factibilidades y permisos, en general todas las actividades relacionadas con el desarrollo del Proyecto en el Inmueble a que se refiere el presente Contrato: Esto es: (i) la obtención de factibilidades, permisos y autorizaciones relacionados al desarrollo del Proyecto en el Inmueble, incluyendo, sin limitar, contratos de provisión de servicios de agua potable, electricidad, gas; entre otros; autorización de impacto ambiental; autorización de impacto urbano; aprobación de uso de suelo; licencia de construcción del Proyecto en el Inmueble; y cualesquier otros contratos, aprobaciones, autorizaciones, factibilidades, dictámenes, concesiones, licencias y/o permisos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto en el Inmueble; (ii) la construcción de Mejoras Físicas (según dicho término se define más adelante); y (iii) cualesquier otras actividades y obras de pre-desarrollo que sean necesarios para concluir la elaboración del Plan Maestro (según dicho término se define más adelante), incluyendo realización de estudios técnicos en el Inmueble.

“Aportaciones Adicionales” significa las aportaciones adicionales ya sean en efectivo, bienes o derechos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso en fecha posterior a la fecha de celebración del presente Contrato y que hayan sido aprobadas por los Fideicomitentes, con excepción de la Aportación de los Fideicomitentes A la cual no será considerada una Aportación Adicional.

“Aportación de los Fideicomitentes A” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.01(c) del presente Contrato.

“Aportación Inicial” significa la aportación inicial de los Fideicomitentes B realizada en términos de la Cláusula Segunda del presente Contrato.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier dependencia, estado, municipalidad o cualquier subdivisión política de las mismas y cualquier entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del o que pertenezcan al gobierno.

“Circular” significa la Circular 1/2005 (según la misma sea reformada o de cualquier otra forma modificada en cualquier momento), expedida por el Banco de México, que contiene las Reglas a las que habrán de sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado a las que se les hayan encomendado las operaciones fiduciarias.

“Contrato” o “Fideicomiso” significa el presente Contrato de Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago identificado con el número 2875, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente o de cualquier otra forma reformado en el futuro.

“Convenio de Aportación” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.01(c) del presente Contrato.

“Convenio de Transmisión” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.01(b) del presente Contrato.

“Contraprestación” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.1 a) de la Cláusula Tercera del presente Contrato.

“Cobertura Cambiaria” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula

Tercera Bis.

“CRS” significa (i) los “Common Reporting Standards”, lineamientos para el intercambio automático de información en materia fiscal (incluyendo los comentarios) planteados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico con los países G20 y el Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes para el Intercambio de Información, según sean modificados, así como (ii) cualquier regulación subsecuente que sea substancialmente comparable y cualquier legislación similar ya sea presente o futura (incluyendo en particular el artículo 32-Bis (treinta y dos bis) del Código Fiscal de la Federación de México y el anexo 25-Bis (veinticinco bis) de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016), y (iii) cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier legislación intergubernamental, acuerdos o regulaciones que se emitan como resultado de cualquiera de las anteriores incluyendo sus modificaciones subsecuentes.

“Cuentas del Fideicomiso” significan todas las cuentas de cheques o de inversión que el Fiduciario por instrucciones previas y por escrito del Administrador, abra, administre y mantenga para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o en la institución financiera instruida a discreción de los Fideicomitentes y de conformidad con los términos y condiciones dispuestos en la Cláusula Quinta del Fideicomiso, incluyendo sin limitar la Cuenta Receptora.

“Cuenta Receptora” significa la siguiente cuenta denominada en Pesos abierta y mantenida por el Fiduciario, en nombre del Fiduciario, de conformidad con el presente Contrato a efecto de recibir las aportaciones de los Fideicomitentes y cualquier otro bien, producto, fruto interés o rendimiento derivado de la misma:

“Depositario” significa el Fideicomitente A

“Depósito” tiene significado que se le atribuye a o término en la Sección 2 (II) a) 3.01. inciso (a)

“Día Hábil” significa cualquier día del año, excepto sábados, domingos y días festivos, en los que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México, estén autorizadas o requeridos por ley para permanecer cerrados.

“FATCA” significa el *Foreign Account Tax Compliance Act* de 2010 de los Estados Unidos de América, incluyendo las secciones 1471 a 1473 del *Internal Revenue Code* de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no 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 SHCP de los Estados Unidos Mexicanos y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la Resolución Miscelánea Fiscal).

“Fideicomitentes A” tiene el significado atribuido a dicho término en el presente Contrato.

"Fideicomitentes B" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Contrato.

"Fideicomitentes" significa la referencia conjunta a los Fideicomitentes A y a los Fideicomitentes B.

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

"Filiales" significará en cuanto a una Persona, cualquier otra Persona que directa o indirectamente se encuentre en control de, sea controlada por, o se encuentre bajo el control común junto con dicha Persona. Se considerará que una Persona controla a otra Persona si la Persona que controla tiene el poder directa o indirectamente, para dirigir o causar la dirección de la administración y las políticas de esa otra Persona, ya sea a través de la propiedad de los derechos de voto o partes sociales, por contrato, o de cualquier otra manera.

"Fines del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.03 de la Cláusula Segunda del presente Contrato.

"Funcionarios Autorizados" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 13.06 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.

"Fusión de Predios" significa las actividades relacionadas con la fusión del Inmueble 1 y el Inmueble 2, a efecto de que ambos predios se fusionen en un solo predio con una superficie de 73,765 m² (setenta y tres mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados), en términos de lo dispuesto por la Sección 4.02 del presente Contrato.

"Gastos del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Sección 13.01 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.

"Gravamen" significa, en relación con cualquier bien o activo, cualquier hipoteca, carga, prenda, fideicomiso, gravamen como resultado de sentencias u órdenes judiciales, embargos de cualquier tipo, gravámenes derivados de impuestos o cualquier otra contribución de carácter fiscal, o cualquier otra garantía o gravamen de cualquier clase o cualquier otro acuerdo de preferencia, o posesión (incluyendo posesión adversa) sobre dicho bien o activo que tenga el efecto práctico de crear una garantía, prioridad, acuerdo preferencial o gravamen sobre dicho bien o activo, o impedir el uso o posesión del mismo de forma total o parcial.

"Honorarios Fiduciarios" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 13.03 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.

"INAI" Instituto Nacional de Transparencia, de Acceso a la Información y Protección de Datos Personales.

"Información Fiscal" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima del presente Contrato.

"Inmueble 1" tiene el significado que se le atribuye en la declaración VIII, inciso (c) de la sección de Declaraciones del presente Contrato.

"Inmueble 2" tiene el significado que se le atribuye en la declaración VIII, inciso (c) de la sección de Declaraciones del presente Contrato.

"Inmueble" significa conjuntamente el Inmueble 1 y el Inmueble 2.

"Inversiones Permitidas" significan las inversiones en (i) instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos instrumentos de deuda; (iii) acciones de sociedades de inversión autorizadas para invertir en valores gubernamentales; y/o (iv) pagarés bancarios con rendimiento líquido al vencimiento emitidos por una institución financiera. En cualquier caso, las Inversiones Permitidas, deberán (a) estar denominados en Pesos; (b) tener un vencimiento no mayor a 1 día; (c) contar con la calificación más alta en la escala nacional mexicana o su equivalente otorgada por cualesquiera agencias calificadoras de valores autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Ley y/o Reglamento Aplicable" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el presente Contrato, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

"LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito, según sea modificada, reformada o adicionada.

"LFPDPPP" significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

"Mejoras Físicas" significa todas las mejoras físicas sobre el Inmueble directamente relacionadas con: (i) la seguridad del Inmueble, excluyendo cualesquiera obras de urbanización e infraestructura u otras mejoras dentro de la definición de las Actividades de Pre-desarrollo del presente Contrato, incluyendo sin limitar, bardas perimetrales, casetas de seguridad, y redes de circuito cerrado; (ii) la construcción de obras y mejoras relacionadas a limpieza del Inmueble, despalme, excavación, movimiento de tierras y muros de carga; y (iii) la colocación de cierto letrero en la barda del Inmueble con la siguiente leyenda: *"PARA CUALQUIER ASUNTO RELACIONADO CON EL PRESENTE INMUEBLE FAVOR DE REFERIRSE A CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO COMO "CIB/2875"*.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Notario Público" significa el Lic. Jose Luis Villavicencio Castañeda notario público 218 de la Ciudad de México o cualquier otro notario público elegido por los Fideicomitentes B para la formalización de todos los actos que estimen pertinentes, incluyendo sin limitar la protocolización del Convenio de Aportación y el Convenio de Transmisión.

"Notificación de Cierre" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.01(c) de la Cláusula Tercera del presente Contrato.

"Partes" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.04 de la Cláusula Segunda del presente Contrato.

"Pérdidas" significará cualquier y toda responsabilidad, reclamos, costos, multas, pérdidas, daños, perjuicios y gastos directos e inmediatos (incluyendo honorarios razonables de abogados) que resulte de una violación de cualquiera de las Partes a cualquier declaración.

obligación, convenio, acuerdo o garantía bajo o en virtud del presente Contrato o cualquier otro instrumento o documento ejecutado en relación con el mismo.

"Persona" significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, co-inversión, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

"Pesos" y "\$" significan la moneda de curso legal en México.

"Plan Maestro" significa la autorización del cabildo del municipio de Querétaro, de un plan maestro sobre el Inmueble de conformidad con el certificado de uso de suelo que acompaña al presente como Anexo "C"; y que dicha aprobación contemple una altura mínima de 20 (veinte) y máxima de 24 (veinticuatro) niveles sobre el nivel medio de banqueta

"Plazo para la Obtención del Plan Maestro" significa el plazo que concluirá el día 15 de diciembre de 2018 y que será utilizado por los Fideicomitentes para la obtención del Plan Maestro. En el entendido que dicho plazo podrá prorrogarse previo acuerdo por escrito de las Partes.

"Proyecto en el Inmueble" significa el desarrollo inmobiliario de uso mixto (comercial, residencial y/o de oficinas) a ser desarrollado en el Inmueble, directa o indirectamente, por los Fideicomitentes B una vez que hayan adquirido, directa o indirectamente, el Inmueble.

"Reserva" significan los derechos que, en términos de lo señalado por el artículo 386 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los Fideicomitentes A se reservan respecto del Inmueble, para el caso de que los Fideicomitentes B no ejerzan su derecho de compra del Inmueble o, una vez ejercida, incumplan con su obligación de pago y liquidación de la Contraprestación en los términos del presente Contrato, dando lugar al derecho de reversión señalado y detallado en la Cláusula Séptima del presente y la consecuente extinción del Fideicomiso.

"SHCP" significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

(b) Interpretación de Términos Definidos. Los términos definidos en esta Cláusula Primera aplicarán tanto a la forma singular como a la plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutra correspondiente. Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, todas las referencias a Cláusulas, secciones, incisos, sub-incisos o numerales de Cláusulas, se entenderán como referencias a Cláusulas, secciones, incisos, sub-incisos o numerales de este Contrato, y todas las referencias a Apéndices y Anexos se entenderán como referencias a Apéndices y Anexos de este Contrato, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte del presente Contrato. Se entenderá que palabras (i) "del presente", "en el presente", "de este", "en este", "conforme al presente" "más adelante en el presente" y palabras de significado similar cuando sean usadas en este Contrato, harán referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna Cláusula, sección, inciso, sub-inciso o numeral en particular del presente Contrato; (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" se entenderá que van seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que dicha frase aparezca en el texto; y (iii) "activo", "bien" y/o "propiedad" se interpretarán como teniendo el mismo significado y efecto y que se refieren a todos y cada uno de los activos, bienes y propiedades, tangibles e intangibles, incluyendo efectivo, acciones y/o participaciones representativas del capital social de cualquier sociedad o Persona, valores, ingresos, cuentas, derechos de arrendamiento y contractuales.

Asimismo, referencias a (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, y reformulado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento; y (ii) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

Cuando en el presente Contrato se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábilés, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando en el presente Contrato se haga referencia a períodos semanales o se usen las expresiones "semanalmente", "cada semana" u otras expresiones similares, se entenderá, a menos que el contexto indique otra cosa, que se trata de períodos de 7 (siete) días naturales. Finalmente, cuando en el presente Contrato se haga referencia a períodos mensuales o se usen las expresiones "mensualmente", "cada mes" u otras expresiones similares, se entenderá, a menos que el contexto indique otra cosa, que se trata de períodos de 30 (treinta) días naturales.

CLÁUSULA SEGUNDA

FIDEICOMISO.

Sección 2.01. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y RATIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO.

(a) Constitución del Fideicomiso. Los Fideicomitentes, en este acto, designan al Fiduciario como fiduciario del presente Contrato, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, bajo los términos, condiciones y Reserva señaladas en este Contrato y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el presente Contrato y en la Ley Aplicable.

(b) Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su nombramiento como Fiduciario del presente Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por éste en los términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, y (ii) recibe el Patrimonio del Fideicomiso, y reconoce y acuerda que la celebración de este Contrato constituye el recibo más amplio que en derecho proceda por parte del Fiduciario, del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario queda autorizado por el presente para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso conforme a lo previsto expresamente en este Contrato y las instrucciones de los Fideicomitentes A y/o los Fideicomitentes B, según corresponda. El Fiduciario conviene en no tomar u omitir tomar acciones que puedan impedir o de cualquier otra manera obstruir el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con el presente Contrato y la Ley Aplicable.

(c) Aportaciones de los Fideicomitentes A. Los Fideicomitentes A, en este acto, sujeto a la Reserva, transmiten el Inmueble al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso libre de todo Gravamen, mediante la celebración ante el Notario Público de un convenio de aportación formalizado en escritura pública por medio del cual la propiedad del Inmueble y todos los derechos posesorios y en su caso cualesquiera otros derechos que existan sobre y respecto al Inmueble sean efectivamente transmitidos al Fideicomiso (el "Convenio de Aportación"); dicho convenio se celebra en los términos del formato que acompaña al presente como "Anexo B".

En consecuencia y sujeto a la Reserva, el Inmueble, así como de todos los derechos

posesorios y en su caso cualesquiera otros derechos que existan sobre y respecto al Inmueble pasan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de cualquier Gravamen, servidumbre o posesión de terceras personas incluyendo, sin limitación, cualquier opción, licencia, arrendamiento, derechos de uso y posesión, o acuerdos, así como al corriente en el pago de servicios, derechos, contribuciones fiscales, impuestos y demás cuotas de toda índole, incluyendo sin limitación alguna, pagos del impuesto predial (la "Aportación de los Fideicomitentes A").

(d) Aportaciones de los Fideicomitentes B. Los Fideicomitentes B transferirán al Fiduciario para la creación del presente Fideicomiso, mediante depósito en la Cuenta Receptora, la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) (la "Aportación Inicial"). Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no será invertida en Inversiones Permitidas y que el Fiduciario revertirá en favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el presente Fideicomiso. El Fiduciario en este acto acusa de recibo la recepción de la Aportación Inicial y otorga por la Aportación Inicial al Fideicomitente, mediante la celebración del presente Contrato, el recibo más amplio que en derecho proceda.

(e) Posesión del Inmueble. Las Partes del Fideicomiso convienen que, en este acto y mediante la celebración del Convenio de Aportación, el Fiduciario recibe el Inmueble, así como todos los derechos posesorios y en su caso cualesquiera otros derechos que existen sobre el Inmueble, como aportación de los Fideicomitentes A, por tanto el Fiduciario es el propietario del Inmueble (sujeto a la Reserva), pero no será poseedor, custodio o depositario del mismo, tomando en consideración que el poseedor del Inmueble son los Fideicomitentes A (en lo sucesivo, el "Depositario"); en el entendido que una vez que los Fideicomitentes A pierdan su derecho de Reserva, conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del presente Contrato, estos dejarán de ser los poseedores del Inmueble y entonces los Fideicomitentes B serán los poseedores.

Mediante el Convenio de Aportación, el Fiduciario recibe, sujeto a la Reserva, la propiedad del Inmueble; y, en este mismo acto, entrega la posesión material del Inmueble y demás derechos y obligaciones que tengan aparejados al Inmueble al Depositario, quedando obligado este último a mantenerlos y conservarlos en términos de la presente cláusula.

El Depositario, asume la calidad, obligaciones y responsabilidades del depositario, protestando su fiel y leal desempeño, dándose por recibido del Inmueble y demás derechos y obligaciones que tengan aparejados el Inmueble, mientras se encuentre desempeñando dicha comisión y de acuerdo a los fines del mismo, asimismo las Partes convienen y acuerdan que el Depositario otorgará a los Fideicomitentes B una autorización a efecto de que estos puedan realizar las Mejoras Físicas en los términos del presente Contrato y de la legislación vigente..

Las Partes acuerdan que el Depositario tendrá todas las obligaciones que le son propias a un depositario, obligándose a conservar el Inmueble, así como a guardarlo y custodiarlo (con reembolso de los gastos realizados debidamente documentados y previamente aprobados por parte de los Fideicomitentes B) en los términos de los artículos 2413, 2419, 2420 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Querétaro asumiendo asimismo 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, 333, 334, 335, 336 y demás relativos del Código de Comercio. Las Partes acuerdan que el

Depositario del Inmueble no podrá, bajo ningún concepto, disponer del Inmueble que posee, para sí o para terceros y no podrá utilizarlos para objeto diverso del pactado en el presente Fideicomiso. Al terminar sus obligaciones el Depositario entregará la posesión material al Fiduciario quien a su vez le entregará la posesión material al tercero que por instrucciones previas y por escrito le instruyan los Fideicomitentes B.

Salvo en caso de dolo, mala fe o negligencia grave del Fiduciario (o sus Filiales y sus respectivos representantes, apoderados o delegados) determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable, el Fiduciario no será responsable de los daños que sufran el Inmueble o cualquiera de los derechos y obligaciones que tenga aparejados el Inmueble dados en depósito por causas imputables al Depositario, Autoridades Gubernamentales o a terceros y tampoco lo será en el supuesto que disminuya el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

El Depositario se obliga a absorber todo gasto o erogación que deban llevarse a cabo para la conservación, administración, reparación, mantenimiento, custodia y vigilancia del Inmueble y todos sus derechos, frutos y accesiones, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso alcance, durante el período de tiempo que sea Depositario del Inmueble, incluyendo sin limitar el impuesto predial y cualesquiera otras cargas tributarias de cualquier tipo. No obstante lo anterior, las Partes reconocen que, en caso de obtenerse el Plan Maestro y en consecuencia los Fideicomitentes B habrán de obtener la posesión del Inmueble contra el pago de la Contraprestación, los Fideicomitentes B deberán rembolsar a los Fideicomitentes A los gastos razonables y debidamente documentados relacionados con la conservación administración, reparación, custodia, vigilancia y mantenimiento del Inmueble, incluyendo el impuesto predial correspondiente.

Las Partes reconocen y aceptan que, en su caso, en la fecha en la que los Fideicomitentes B paguen la Contraprestación a los Fideicomitentes A, en términos del presente Contrato, el Depositario deberá otorgar la posesión del Inmueble junto con todos aquellos otros derechos inherentes al Inmueble al Fiduciario.

Sección 2.02. PARTES DEL FIDEICOMISO. Las Partes de este Contrato son las siguientes:

Fideicomitentes y a) Roberto Alberto Ruiz Rubio;
Fideicomisarios A b) Federico Ruiz Rubio;
c) María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio;
d) Ma. Guadalupe Ruiz Rubio;
e) Martha Ruiz Rubio;
f) Pedro Ignacio Zaldumbide Ruiz; y
g) Susana Zaldumbide Ruiz;
sus causahabientes, sucesores y cesionarios.

Fideicomitentes y a) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Fideicomisarios B únicamente en su carácter de fiduciario del
fideicomiso de administración, identificado

como "CIB/2874", sus causahabientes, sucesores y cesionarios.; y

- b) CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2873", sus causahabientes, sucesores y cesionarios.

Fiduciario

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple sus causahabientes, sucesores y cesionarios.

Sección 2.03. FINES DEL FIDEICOMISO. Los fines de este Contrato (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la presente Sección 2.03 y demás aplicables del presente Contrato. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, enunciativa más no limitativamente:

(a) Ser el único y legítimo propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso (transmitido al Fiduciario en esta fecha o en cualquier momento posterior conforme a los términos de este Contrato) libre de cualesquier Gravámenes, durante la vigencia de este Contrato;

(b) Otorgar a las Personas o terceros instruidos previamente y por escrito de los Fideicomitentes B poderes, facultades y autorizaciones necesarias para llevar a cabo las Actividades de Pre-desarrollo sobre el Inmueble (una vez que el Inmueble forme parte del Patrimonio del Fideicomiso). Para efectos de claridad, las Partes acuerdan que los Fideicomitentes B podrán llevar cabo los trabajos de ingeniería, estudios, etc., que sean necesarios para obtener la autorización del Plan Maestro, así como iniciar las Actividades de Pre-desarrollo sobre el Inmueble a partir de la fecha de celebración del Convenio de Aportación, por lo que los poderes mencionados en el presente inciso deberán ser otorgados a partir de dicha fecha. Los Fideicomitentes B podrán iniciar la construcción de cualquier construcción o mejora (distinta a las Mejoras Físicas) inmediatamente a partir de que la Contraprestación haya sido completamente pagada;

(c) Que el Fiduciario destine única y exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(d) Que el Fiduciario retenga la propiedad del Inmueble y de cualesquier otros activos y derechos relacionados al Inmueble durante la vigencia del presente Contrato de conformidad con los términos, condiciones y Reserva del presente Contrato;

(e) Celebrar ante el Notario Público: (i) el Convenio de Aportación del Inmueble con los Fideicomitentes A para formalizar la aportación del Inmueble; y (ii) en su caso, el Convenio de Transmisión a efecto de documentar la transmisión de la propiedad del Inmueble por parte de los Fideicomitentes B;

(f) Recibir de los Fideicomitentes B todos y cada uno de los pagos, aportaciones y cualesquier otra cantidad que pudiere llegar a recibir en las Cuentas del Fideicomiso para el

cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y de la Contraprestación en favor de los Fideicomitentes A;

(g) Abrir, mantener, administrar, hacer y recibir transferencias en, desde y hacia, la Cuenta Receptora conforme a lo previsto en el presente Contrato; así como abrir, administrar y mantener cualesquier otras Cuentas del Fideicomiso que por instrucciones previas y por escrito le instruyan los Fideicomitentes que sean necesarias para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(h) Pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones de conformidad con lo establecido en este Contrato;

(i) Pagar los Gastos del Fideicomiso precisamente en los términos establecidos en el presente Contrato;

(j) Invertir las cantidades depositadas en la Cuenta Receptora en Inversiones Permitidas, conforme a lo expresamente previsto en la Sección 5.02 y demás aplicables del presente Contrato;

(k) Preparar y entregar (i) a los Fideicomitentes B, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes calendario, un estado de cuenta en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo el estado de cuenta de la Cuenta Receptora) respecto del mes calendario inmediato anterior, mismo que incluirá, entre otras cosas, todos los depósitos, transferencias y saldo al cierre respecto del mes calendario inmediato anterior; y (ii) cualquier otro reporte o información con respecto al Patrimonio del Fideicomiso que le soliciten por escrito los Fideicomitentes, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba dicha solicitud por escrito;

(l) Que el Fiduciario solicite, o procure que un tercero solicite, y obtenga cualesquiera y todos las aprobaciones judiciales, gubernamentales o de un tercero, de cualquier naturaleza, que sean necesarias o recomendables a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso y/o para ejercer los derechos del Fiduciario conforme al presente Contrato; así como solicitar, tramitar y obtener todos aquellos permisos, licencias y autorizaciones relacionados con el Inmueble que le sean instruidos por los Fideicomitentes B y que estén relacionados con las Actividades de Pre-desarrollo y/o con el Proyecto en el Inmueble en general;

(m) Que el Fiduciario otorgue los poderes especiales necesarios (que, salvo instrucción conjunta, unánime y por escrito de los Fideicomitentes, en ningún caso serán irrevocables o incluirán facultades para actos de dominio, para cesión de bienes, para suscripción de títulos de crédito, de delegación o sustitución) para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y/o para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato;

(n) Revertir la propiedad del Inmueble a favor de los Fideicomitentes A conforme a lo señalado en la Cláusula Séptima, es decir, solamente en caso de que: (i) el Plan Maestro no sea obtenido dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro; o (ii) los Fideicomitentes B incumplan con cualesquiera de sus obligaciones en los términos del presente Contrato, dando lugar al derecho de reversión señalado y detallado en la Cláusula Séptima y la consecuente extinción del Fideicomiso;

(ñ) Que el Fiduciario contrate, previa instrucción de los Fideicomitentes, la Cobertura Cambiaria;

(o) Otorgar a las Personas o terceros instruidos previamente y por escrito de los Fideicomitentes (según corresponda en términos de la Sección 4.03) poderes, facultades y autorizaciones necesarias para llevar a cabo las Fusión de Predios; y

(p) En general, llevar a cabo y cumplir con todas y cada una las instrucciones por escrito entregadas por los Fideicomitentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.

De conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato, en este acto las Partes de manera expresa aceptan y reconocen que el fin principal del presente Fideicomiso es establecer un mecanismo para que la Aportación Inicial y las Aportaciones Adicionales sirvan de fuente de pago del Inmueble a los Fideicomitentes A y, en su caso, el Fiduciario transfiera el Inmueble a los Fideicomitentes B, sujeto a los términos, condiciones y Reserva del presente Contrato.

Los Fines del Fideicomiso solamente podrán ser agregados a, modificados, reformados o cancelados, mediante acuerdo por escrito celebrado entre las Partes.

Los Fideicomitentes, en este acto, reconocen y aceptan que (i) el Fiduciario actúa en todo momento con tal carácter de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y no en nombre propio; (ii) el Fiduciario celebrará los actos que le instruyan únicamente en cumplimiento de los Fines de este Fideicomiso; (iii) el Fiduciario únicamente actuará en cumplimiento de los Fines establecidos en este Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba de los Fideicomitentes; (iv) el Fiduciario actuará exclusivamente a través de los apoderados designados por los Fideicomitentes, en cuyo caso la responsabilidad del Fiduciario estará limitada al otorgamiento de cualquier poder en favor de las personas designadas por los Fideicomitentes, salvo en aquellos casos en que los Fideicomitentes soliciten por escrito al Fiduciario que celebre documento(s) o contrato(s) o que lleve a cabo algún trámite directamente en su calidad de Fiduciario en este Fideicomiso; (v) el Fiduciario no será responsable por el desempeño de los apoderados, ni estará obligada a cubrir sus honorarios o cualesquiera otros gastos en que éstos incurran por el desempeño de sus funciones; el pago de dichos honorarios y gastos se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (vi) las obligaciones de pago del Fiduciario conforme al presente Fideicomiso serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, las Partes no tendrán derecho a exigir obligaciones de pago al Fiduciario en caso de que los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso no alcancen para cubrir dichas obligaciones de pago, salvo que sea por negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario, sus funcionarios, representantes o empleados o falta de cumplimiento con las condiciones o términos establecidos en este Fideicomiso.

Por ningún motivo el Fiduciario será responsable por cualesquier obligaciones o pérdidas que se deriven de las acciones u omisiones tomadas o permitidas por dicho Fiduciario o por alguna de las Partes de este Fideicomiso o por algún tercero que actúe en representación del Fiduciario, conforme a los poderes otorgados por el Fiduciario, en estricto apego a las instrucciones por escrito por parte de los Fideicomitentes. Los Fideicomitentes indemnizarán y mantendrán al Fiduciario libre de toda responsabilidad que afecte al Fiduciario con respecto del desempeño de las instrucciones por escrito por parte de los Fideicomitentes, siempre y cuando dicho desempeño se lleve a cabo en estricto apego de las instrucciones específicas de los Fideicomitentes.

Sección 2.04. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. Durante la vigencia del presente

Contrato, el patrimonio del presente Fideicomiso se conformará de los siguientes bienes, activos y derechos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (i) La Aportación Inicial;
- (ii) Las Aportaciones Adicionales que, en su caso, lleven a cabo los Fideicomitentes para la realización de los Fines del Fideicomiso;
- (iii) El Inmueble y todos los derechos de posesión y demás derechos inherentes al mismo;
- (iv) Cualesquiera derechos que deriven en beneficio del Fideicomiso en virtud de los documentos y contratos que se celebren con relación al Inmueble y en general con relación al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (v) Cualesquiera licencias y permisos relacionados con el uso, goce y aprovechamiento del Inmueble, con las Actividades de Pre-desarrollo y con el Proyecto en el Inmueble;
- (vi) Todas las obras, construcciones, instalaciones y mejoras que a la fecha existen sobre el Inmueble y que forman parte del Inmueble, así como aquellas que se lleguen a realizar sobre el Inmueble;
- (vii) Cualesquiera otros bienes o derechos que por cualquier causa lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (viii) Todas y cada una de las cantidades depositadas y acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso; y
- (ix) Todos los bienes y derechos que se afecten y se incorporen al Patrimonio del Fideicomiso para o como consecuencia del cumplimiento de sus Fines; y
- (x) Todas las cantidades, recursos, efectivo, rendimientos, intereses, valores o accesorios derivados de la inversión de las cantidades acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas.

Conforme a la Circular, la presente Sección 2.04 hará las veces del inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos a que haya lugar. Asimismo, las Partes del presente Contrato reconocen que el presente inventario inicial del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se realicen, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a las transferencias que se realicen de conformidad y en términos del presente Contrato.

Para los efectos relativos a los reportes que el Fiduciario debe de dar a las autoridades bancarias y regulatorias, las Partes expresamente reconocen que los Fideicomitentes tendrán la obligación de entregar al Fiduciario, dentro de los primeros 10 (diez) días naturales siguientes al cierre del mes inmediato anterior la información respectiva del valor actualizado de los bienes, derechos y obligaciones que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, respecto del Inmueble, los Fideicomitentes estarán obligados a entregar al Fiduciario, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al cierre del año fiscal anterior además del reporte mensual descrito en el párrafo anterior, el avalúo, el estado financiero, copia simple de la boleta predial o copia simple del documento que acredite el valor actualizado del Inmueble, así

como en su caso, los documentos que soporten la información proporcionada. Lo anterior, a fin de que el Fiduciario cumpla a su vez con la obligación que tiene frente a las autoridades regulatorias de informar el valor patrimonial de los fideicomisos que en carácter de fiduciario administra en términos de la Ley Aplicable. Si los Fideicomitentes no cumplen con la entrega del reporte anual según lo establecido en esta Cláusula, el Fiduciario deberá notificar a los Fideicomitentes por escrito de su incumplimiento de entregar cualquier reporte atrasado y los Fideicomitentes deberán entregar dicho reporte atrasado dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en la cual es notificado por el Fiduciario. Si los Fideicomitentes no entregan dicho informe dentro del periodo de diez (10) días siguientes a la notificación, el Fiduciario tendrá el derecho de contratar a un despacho de contadores independientes de reconocido prestigio, notificando de ello a los Fideicomitentes, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que éste de cumplimiento de las obligaciones financieras y contables a cargo del Fiduciario derivadas del Fideicomiso frente a las autoridades respectivas.

En caso que cualquier autoridad multe o de cualquier forma sancione al Fiduciario conforme a la legislación aplicable por la falta de actualización de los reportes mencionados anteriormente o por la omisión o falta de datos financieros asentada en los registros del Fideicomiso y dichas omisiones deriven de un incumplimiento por parte de los Fideicomitentes a su obligación de proporcionar los reportes mensuales y anuales 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. La indemnización está sujeta a que (i) el Fiduciario haya notificado con anticipación a los Fideicomitentes de cualquier amenaza de multa o pena por escrito, en caso de ser esto posible; y (ii) el Fiduciario haya actuado diligentemente con la información proporcionada por los Fideicomitentes y que no haya habido negligencia, error, mala fe o dolo por parte del Fiduciario determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable.

CLÁUSULA TERCERA

ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.

Sección 3.01. DE LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE. Las Partes acuerdan que el presente Contrato tiene por objeto principal el establecer un mecanismo para que los Fideicomitentes B adquieran de y paguen a los Fideicomitentes A el Inmueble, en los términos y condiciones establecidos en el presente y, en su caso, que el presente Fideicomiso funja como un mecanismo de fuente de pago y pago del Inmueble a los Fideicomitentes A. En dicho sentido, las Partes acuerdan que la adquisición del Inmueble se realizará de la siguiente forma:

a) Contraprestación. (I) En términos del numeral (II) de esta sección 3.01, los Fideicomitentes B deberán depositar en la Cuenta Receptora del Fideicomiso la cantidad de \$516'355,000.00 pesos (quinientos dieciséis millones trescientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 moneda de curso legal en México) (la "Contraprestación").

Una vez que el Depósito o cualquier cantidad atribuible a la Contraprestación sea depositada a la Cuenta Receptora, el Fiduciario deberá, a más tardar dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas siguientes, transferir a los Fideicomitentes A en las proporciones y

a las cuentas señaladas en el "Anexo D" dicha cantidad en numerario"; lo anterior en el entendido que no hubiere alguna notificación de cambio de cuentas por parte de los Fideicomitentes A. El Fiduciario deberá de notificar a los Fideicomitentes, una vez realizada la transferencia a la que hace referencia este párrafo.

(II) Forma y Plazo. La Contraprestación deberá de depositarse a la Cuenta Receptora conforme a lo siguiente:

1. Por concepto de depósito de seriedad la cantidad de Mx\$38'726,625.00 Pesos (treinta y ocho millones setecientos veintiséis mil seiscientos veinticinco Pesos 00/100 moneda de curso legal en México), a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la fecha de celebración del presente Contrato y el Convenio de Aportación ("Depósito"); y
2. La cantidad de \$477'628,375.00 pesos (cuatrocientos setenta y siete millones seiscientos veintiocho mil trescientos setenta y cinco pesos 00/100 moneda de curso legal en México), a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a: (i) la fecha de obtención y recepción del Plan Maestro de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley Aplicable, siempre y cuando las declaraciones de los Fideicomitentes A relativas al Inmueble vertidas en el presente documento sean realizadas por las mismas en los documentos definitivos de la transacción; ó (ii) cuando los Fideicomitentes B envíen la Notificación de Cierre (según dicho término se define más adelante) En el entendido de que, caso que los Fideicomitentes B realicen este pago posterior a la fecha en que se cumpla el Plazo para la Obtención del Plan Maestro (cuyo pago en ningún momento excederá de 19 (diecinueve) días hábiles posteriores a la fecha en que se cumpla el Plazo para la Obtención del Plan Maestro), pagarán a los Fideicomitentes A, los intereses que resulten a una tasa anual equivalente a la tasa de Cetes de 360 (trescientos sesenta).

b) Convenio de Transmisión. Después de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que los Fideicomitentes B depositen la cantidad establecida en el numeral 2. del sub-inciso (II) anterior en la Cuenta Receptora y sea transferida la suma referida en el párrafo que antecede a favor de los Fideicomitentes A y estos tengan la disponibilidad del numerario, las Partes celebrarán una escritura pública otorgada ante el Notario Público elegido por los Fideicomitentes B, que contenga un convenio modificatorio al presente Contrato por medio del cual (i) los Fideicomitentes A renuncian a la Reserva, es decir, a los derechos de reversión respecto del Inmueble establecidos en la Cláusula Séptima más adelante, y (ii) el presente Contrato sea modificado a fin de establecer que los Fideicomitentes A dejan de ser fideicomisarios del Fideicomiso en esa misma fecha (y por lo tanto, parte del presente Fideicomiso) e incluir cualquier otra disposición en relación con dicha modificación, en el entendido que deberá aclararse que, después de esa fecha, mantendrán las obligaciones previstas en este Contrato que deban sobrevivir por un periodo mayor (el "Convenio de Transmisión"). Lo anterior en el entendido, que los Fideicomitentes A perderán su derecho de reversión sobre el Inmueble una vez que la Contraprestación haya sido completamente pagada por los Fideicomitentes B (aún cuando todavía no se hubiere celebrado el Convenio de Transmisión); en consecuencia los Fideicomitentes A dejarán de formar parte del presente Fideicomiso; lo anterior sin perjuicio de la obligación de las Partes de sí celebrar el Convenio de Transmisión, siendo los Fideicomitentes B los únicos facultados para instruir al Fiduciario respecto al Inmueble, incluyendo la facultad de instruir al Fiduciario para la celebración del Convenio de Transmisión aun sin la comparecencia de los Fideicomitentes

A al mismo, solo si la Contraprestación ha sido pagada en su totalidad y transferida a los Fideicomitentes A en los términos del presente Contrato.

El Convenio de Transmisión deberá contener, al menos, las declaraciones contenidas en la sección (VII) de este Contrato, así como acuerdos, obligaciones e indemnizaciones en términos de mercado, los cuales serán acordados mediante acuerdo de todas las Partes.

c) Condiciones al pago de la Contraprestación y la Transmisión del Inmueble. Las Partes reconocen y acuerdan que el pago de la Contraprestación, se encuentra sujeta a:

(i) La resolución favorable del Plan Maestro, misma que deberá de ser obtenida dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro o a absoluta discreción de los Fideicomitentes B en caso de que: la resolución sea desfavorable o si la resolución no es obtenida dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro;

(ii) La Fusión de Predios; y

(iii) Siempre y cuando las declaraciones de los Fideicomitentes A relativas al Inmueble vertidas en el presente documento sean realizadas por las mismas en los documentos definitivos. Las Partes acuerdan que la obtención del Plan Maestro se deberá de resolver dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro; en dicho sentido las Partes acuerdan que los pagos de la Contraprestación mencionados en los numerales 1. y 2. del sub-inciso (II) inmediato anterior, corresponden al pago de la Contraprestación designada al Inmueble, por lo que los Fideicomitentes B no estarán obligados a depositar la cantidad establecida en el numeral 2. del sub-inciso (II) anterior en tanto no se haya resuelto favorablemente el Plan Maestro (dentro del plazo pactado) o bien, no decidan ejercer su derecho de adquirir en caso de que: el resultado fuere desfavorable o este no se produzca dentro del plazo pactado y en tanto no hayan transcurrido los 10 (diez) Días Hábiles mencionados en dicho numeral, sin que esto signifique un incumplimiento por parte de los Fideicomitentes B.

En cualquier momento a partir de la fecha de firma de este Contrato y hasta la fecha en que se cumpla el Plazo para la Obtención del Plan Maestro, incluyendo en caso de que el Plan Maestro tenga una resolución desfavorable o no quede resuelto dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro, los Fideicomitentes B tendrán la opción de enviar, a su entera y absoluta discreción, una notificación al Fiduciario y a los Fideicomitentes A informando que, no obstante lo señalado anteriormente, optan por depositar la cantidad establecida en el numeral 2. del sub-inciso (II) anterior en la Cuenta Receptora y, previa transferencia de la Contraprestación a los Fideicomitentes A, celebrar el Convenio de Transmisión, en el plazo pactado, para adquirir el Inmueble (la "Notificación de Cierre"), conforme a lo que sobre el mismo se ha pactado. En caso de que el Plan Maestro no sea aprobado o no sea resuelto, dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro, los Fideicomitentes B deberán notificar a los Fideicomitentes A su decisión de adquirir o no el Inmueble dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que venza el Plazo para la Obtención del Plan Maestro. En caso de que los Fideicomitentes B notifiquen a los Fideicomitentes A su decisión de no seguir adelante con la adquisición del Inmueble, ya sea porque la resolución fue desfavorable o porque esta no se dio dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro, los Fideicomitentes A deberán devolver a los Fideicomitentes B el Depósito, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes, a la fecha en la que los Fideicomitentes B le notifiquen que no ejercerá dicho derecho de compra. En consecuencia, los Fideicomitentes A, podrán ejercer su derecho de reversión en términos de la Cláusula Séptima siguiente.

d) Una vez que los Fideicomitentes A reciban la totalidad de la Contraprestación correspondiente al Inmueble (hayan o no celebrado el Convenio de Transmisión), los Fideicomitentes A dejarán de formar parte del presente Fideicomiso quedando subsistentes aquellas obligaciones y responsabilidades de los Fideicomitentes A, cuyo cumplimiento se hubiere pactado por un plazo mayor en el presente Contrato, incluyendo sin limitación, el saneamiento para el caso de evicción respecto del Inmueble y la obligación de indemnización por falsedad en cualquiera de las declaraciones de los Fideicomitentes A vertidas en este Contrato, en el Convenio de Aportación y/o en el Convenio de Transmisión.

De igual forma, los Fideicomitentes B se obligan a indemnizar a los Fideicomitentes A por falsedad en cualquiera de las declaraciones de los Fideicomitentes B vertidas en este Contrato, en el Convenio de Aportación y/o en el Convenio de Transmisión.

CLÁUSULA TERCERA BIS

DE LA COBERTURA CAMBIARIA.

Sección 3.01 BIS. COBERTURA. Las Partes acuerdan que, a más tardar dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato, el Fideicomiso o los Fideicomitentes A, contrataran con recursos aportados al patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes B, una cobertura cambiaria por hasta la cantidad de Mx\$12,500,000.00 (doce millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), en los términos y condiciones instruidos por los Fideicomitentes A (la "Cobertura Cambiaria").

En la fecha en la que ocurra lo primero entre: (i) el término del Plazo para la Obtención del Plan Maestro; o (ii) la fecha en la que se resuelva en cualquier sentido la obtención del Plan Maestro los productos de la Cobertura serán en beneficio de:

1. Los Fideicomitentes A; en caso de que: (a) los Fideicomitentes B entreguen a los Fideicomitentes A la Notificación de Cierre; o (b) el Plan Maestro sea aprobado dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro; o
2. Los Fideicomitentes B; en caso de que: (a) los Fideicomitentes B no entreguen a los Fideicomitentes A la Notificación de Cierre; o (b) el Plan Maestro NO sea aprobado dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro.

CLÁUSULA CUARTA

OTRAS OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES A.

Sección 4.01. ACTIVIDADES DE PRE-DESARROLLO Y MEJORAS FISICAS SOBRE EL INMUEBLE. Como parte del desarrollo del Proyecto en el Inmueble, las Partes acuerdan que los Fideicomitentes B podrán llevar a cabo, a su entera y absoluta discreción, las Actividades de Pre-Desarrollo que beneficiarán al Inmueble, que podrían incluir, sin limitar, obras de infraestructura eléctrica que puedan ser requeridas de conformidad con los contratos correspondientes con Autoridades Gubernamentales (por ejemplo, conexiones eléctricas, subestaciones eléctricas, instalación de transformadores de carga, entre otros), obras de infraestructura de agua potable o drenaje que puedan ser requeridas de conformidad con los contratos correspondientes con Autoridades Gubernamentales (por ejemplo, plantas de tratamiento de aguas residuales, conexiones a líneas de agua potable entre otros) y cualesquiera otras obras de infraestructura que puedan ser requeridas de conformidad con los dictámenes de resolutive de impacto urbano que emitan las



Autoridades Gubernamentales correspondientes, sin que ello signifique la transmisión de la posesión sino solamente el permiso para que por medio de su personal pueda ingresar a el Inmueble a desarrollar las Actividades de Pre-Desarrollo y Mejoras Físicas. Sección 4.02

Sección 4.02. REPRESENTANTE COMÚN.

a) Los Fideicomitentes A, en este acto, designan a Roberto Alberto Ruiz Rubio, Federico Ruiz Rubio y María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio, para que cualesquiera dos conjuntamente funjan como su agente y representante legal (en dicha capacidad, los "Representantes de los Fideicomitentes A"); lo anterior a efecto de que los Representantes de los Fideicomitentes A, en nombre y representación de todos los Fideicomitentes A (i) preparen, firmen y entreguen toda clase de instrucciones, notificaciones, solicitudes, reportes, documentos y cualquier otra comunicación que requiera ser entregada por los Fideicomitentes A de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar la celebración del Convenio de Transmisión; y (ii) reciban toda clase de notificaciones, solicitudes, reportes, documentos y cualquier otra comunicación entregada por los Fideicomitentes B y/o el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Consecuentemente, cualquier notificación, solicitud, reporte, documento o cualquier otra comunicación dirigida a los Fideicomitentes A y entregada a los Representantes de los Fideicomitentes A de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, tendrá el mismo efecto, para todos los efectos legales a que haya lugar, como si hubiere sido entregado directamente a todos los Fideicomitentes A, y cualquier notificación, solicitud, reporte, documento y cualquier otra comunicación dirigida a los Fideicomitentes B y/o al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, que esté firmada y sea entregada por los Representantes de los Fideicomitentes A, tendrá el mismo efecto, para todos los efectos legales a que haya lugar, como si hubiera sido firmada y entregada directamente por todos los Fideicomitentes A.

(b) Roberto Alberto Ruiz Rubio, Federico Ruiz Rubio y María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio, en este acto expresamente (i) aceptan su designación y nombramiento como Representantes de los Fideicomitentes A; y (ii) convienen que si los Fideicomitentes A desean revocar o de cualquier otra manera terminar con dicho nombramiento, deberán inmediatamente notificar por escrito dicha circunstancia al Fiduciario y a los Fideicomitentes B.

Sección 4.03 FUSIÓN DE PREDIOS. Las Partes acuerdan que, en cualquier momento, pero en ningún caso en un plazo mayor a los 20 (veinte) días hábiles siguientes a la fecha en la que el Plan Maestro haya sido aprobado (en el entendido que este plazo no computará en tanto el Fiduciario no haya otorgado los poderes correspondientes para realizar la Fusión de Predios), los Fideicomitentes A tendrán la obligación de realizar a su exclusivo cargo y costo la Fusión de Predios; en el entendido que, la obligación de los Fideicomitentes B de pagar la Contraprestación no será exigible por los Fideicomitentes A, en tanto no se haya formalizado la Fusión de Predios.

No obstante lo anterior, las Partes reconocen y aceptan que, en caso que los Fideicomitentes A no realicen la Fusión de Predios en los términos del párrafo inmediato anterior, los Fideicomitentes B podrán discrecionalmente optar realizar la Fusión de Predios compensando el importe correspondiente a los gastos, derechos y cualquier otra erogación necesaria y asociada a la Fusión de Predios del importe de la Contraprestación.

MIRA®
JURÍDICO
JRR

CLÁUSULA QUINTA

CUENTA DEL FIDEICOMISO; INVERSIONES PERMITIDAS.

Sección 5.01. CUENTA DEL FIDEICOMISO.

El Fiduciario previas instrucciones que reciba por escrito de los Fideicomitentes, deberá abrir, administrar y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso las Cuentas del Fideicomiso que resulte necesarias o convenientes para cumplir los Fines del Fideicomiso; en el entendido de que las Cuentas del Fideicomiso siempre estarán abiertas a nombre del Fiduciario en su calidad de fiduciario de este Contrato. Las Cuentas del Fideicomiso serán abiertas en México, en Pesos, en instituciones de crédito que cuenten con la más alta calidad crediticia en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo al momento de abrirse, según lo instruyan los Fideicomitentes por escrito. El saldo de cada una de las Cuentas del Fideicomiso quedará afecto exclusivamente al destino específico que a esa Cuenta le corresponda. A menos que expresamente se indique lo contrario en el presente Contrato, el Fiduciario no podrá (i) realizar pagos, transferencias o entregas de recursos por los conceptos cuyas correlativas Cuentas del Fideicomiso carezcan del saldo necesario para cubrirlos, ni (ii) utilizar el saldo de una determinada Cuenta del Fideicomiso para realizar pagos, transferencias o entregas de recursos que deban cubrirse con cargo a otra Cuenta del Fideicomiso. Por lo que respecta a las Cuentas del Fideicomiso que sean abiertas por el Fiduciario en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y actuando por cuenta propia no se extinguirán por confusión. Adicionalmente, el Fiduciario se sujetará a lo previsto en la regla 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México por lo que respecta a las cuentas bancarias antes mencionadas.

Cada una de las Cuentas del Fideicomiso o cualesquier cuentas bancarias antes mencionadas deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario, quien será el único facultado para efectuar retiros de las mismas y quien tendrá, sujeto a los términos del presente Contrato, el único y exclusivo dominio y control sobre las mismas. Sin embargo, para la correcta administración de los recursos acreditados en las mismas, el Fiduciario, previa instrucción que al efecto reciba por parte de los Fideicomitentes, dará acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, cuya naturaleza así lo permita, a las Personas que los Fideicomitentes le requieran, con la finalidad de que puedan verificar la recepción de los recursos, así como el fondeo correcto de cada una de las Cuentas del Fideicomiso, debiendo especificar y adjuntar a dicha instrucción, respecto de cada una de las Personas cuya autorización se solicite; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio y comprobante del mismo con una vigencia no mayor a la fecha de su entrega al Fiduciario; (iv) correo electrónico; (v) copia de su identificación oficial con firma, legible y vigente; (vi) copia simple de su cédula única del registro de población.

El Fiduciario se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento a los Fideicomitentes, que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento a las Cuentas del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable y en el entendido de que los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la cuenta del Fideicomiso y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

 MIRA®
JURÍDICO
JNR

electrónico adjuntando debidamente al mismo el archivo electrónico correspondiente..

Sección 5.02. Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del presente Contrato, el Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en la Cuenta Receptora, excepto por la Contraprestación, en Inversiones Permitidas. El Fiduciario deberá, en cualquier momento y de tiempo en tiempo liquidar cualesquiera y todas las inversiones con anterioridad a su vencimiento según resulte necesario con el fin de llevar a cabo las transferencias y distribuciones contemplados por el presente Contrato. Todas y cada una de las cantidades que se encuentren depositadas en las Cuenta Receptora, incluyendo, sin limitación alguna, todos y cada uno de los recursos derivados de las Inversiones Permitidas formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y estarán sujetas a los términos y condiciones del presente Contrato.

(b) El Fiduciario no será responsable por el detrimento de los valores en los que el Fiduciario invierta las cantidades depositadas en la Cuenta Receptora, salvo en los casos en que dicho detrimento sea consecuencia que el Fiduciario incumpla con sus obligaciones aquí establecidas en cuanto a la realización de Inversiones Permitidas y/o salvo que exista dolo, fraude o negligencia del Fiduciario, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(c) El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas (i) el mismo día en que reciba los fondos correspondientes, si dicho día es un Día Hábil y siempre y cuando dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de la 11:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o (ii) el Día Hábil inmediato siguiente si recibe los fondos en un día que no sea Día Hábil o después de la 11:00 p.m. en un Día Hábil.

(d) Para efectos de hacer Inversiones Permitidas conforme a lo previsto anteriormente, se le autoriza en este acto al Fiduciario a abrir, mantener y administrar las cuentas de cheques y/o de inversión que sean necesarias, a nombre del Fiduciario, en la inteligencia de que dichas cuentas de cheques y/o de inversión serán consideradas como "Cuentas del Fideicomiso" para efectos del presente Contrato.

(e) Si cualquier cantidad en efectivo no puede ser invertida conforme a lo previsto anteriormente, todas y cada una de dichas cantidades permanecerán sin invertir en la Cuenta Receptora hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas conforme a los términos del presente Contrato.

(f) Para cada caso en que se requiera, los Fideicomitentes en este acto autorizan al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas; en el entendido, que en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su propio nombre, derivadas de o relacionadas con cualquier Inversión Permitida, se extinguirán o se considerarán extinguidas por confusión.

(g) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a los Fideicomitentes el contenido de la sección 5.4 de la Circular, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:

"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca

Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses."

(h) Las Inversiones Permitidas a que se hace referencia en los incisos (f) y (g) anteriores se autorizan y permiten expresamente por los Fideicomitentes.

(i) El Fiduciario no será responsable por las reducciones en el valor de las inversiones realizadas conforme a los incisos anteriores de la presente Sección 5.02, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra causa, y los Fideicomitentes en este acto expresamente liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad con respecto a los actos llevados a cabo por el Fiduciario de conformidad con la presente Sección 5.02 y con respecto a cualquier detrimento que pudiera sufrir el valor de las inversiones realizadas por el Fiduciario conforme a la presente Sección 5.02, en cada caso, salvo que sean consecuencia de que el Fiduciario haga una inversión que no sea una Inversión Permitida y/o fraude, mala fe o negligencia del Fiduciario en términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

(j) El importe de todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para efectuar las inversiones que se realicen en términos del presente Contrato de Fideicomiso serán a cargo de los Fideicomitentes B.

(k) El departamento o área de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su propio nombre, y el departamento o área del Fiduciario, en dicho carácter, no son y no serán directamente dependientes entre ellos.

(l) Al realizar las Inversiones Permitidas conforme al presente inciso, el Fiduciario deberá observar dichos lineamientos y políticas que la división fiduciaria de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, normalmente observa para operaciones similares. El Fiduciario no será responsable por las reducciones en el valor de las inversiones realizadas conforme a los incisos anteriores de la presente inciso, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra causa, y los Fideicomitentes en este acto expresamente liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad con respecto a los actos llevados a cabo por el Fiduciario con respecto a cualquier detrimento que pudiera sufrir el valor de las inversiones realizadas por el Fiduciario salvo que sean consecuencia de que el Fiduciario haga una inversión que no sea una Inversión Permitida y/o fraude, mala fe o negligencia del Fiduciario en términos del artículo 391 de la LGTOC, según sea determinado de manera inapelable por un tribunal de jurisdicción competente.

(m) Para los casos en que los Fideicomitentes instruyan al Fiduciario a llevar a cabo inversiones ya sea en sociedades de inversión de deuda; en instrumentos de deuda a cargo del Gobierno Federal; en aceptaciones bancarias o papel emitido por instituciones de crédito establecidas legalmente en México u otros instrumentos de renta fija a cargo de o avalados por dichas instituciones de crédito, en directo o en reporto, sociedades de inversión, derivados, etc., en este acto se autoriza expresamente al Fiduciario a suscribir aquellas cartas que sean requeridas por la institución donde se tengan dichas inversiones en virtud de la cual indique que en su carácter de Fiduciario se deben considerar como "Cliente Sofisticado" según dicho término se define en el Artículo 2 y demás aplicables de

las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa e instituciones de crédito en materia de servicios de inversión. Dicha carta deberá suscribirse en términos del "Anexo E" de las mencionadas disposiciones y en la misma deberá indicarse que el Fiduciario reconoce que tiene la capacidad para determinar que en su caso, las inversiones que realice son acordes al objetivo de inversión establecido dentro del presente Contrato y que cuenta con la experiencia y conocimientos en materia financiera para comprender los riesgos inherentes de las operaciones con valores instruidos conforme al presente. Derivado de lo anterior, los Fideicomitentes en este acto liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la suscripción del Anexo aquí mencionado así como de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del presente Contrato, siempre y cuando se sujete a las instrucciones de los Fideicomitentes, y a la forma de inversión establecida en el presente Contrato así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Contrato, como consecuencia de las inversiones u operaciones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Contrato ya que éste no puede garantizar rendimiento alguno.

El Fiduciario sólo estará obligado a invertir si el Patrimonio del Fideicomiso cuenta con recursos por los montos mínimos suficientes para realizar las Inversiones Permitidas de conformidad con la situación del mercado, así como de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento, para acceder al tipo de Inversión Permitida que corresponda en términos del presente Contrato y si los montos fueren inferiores, se entenderá como instruido expresamente para dejar los recursos a la vista.

(n) las inversiones se llevarán a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorguen los Fideicomitentes mediante las instrucciones escritas que entregue al Fiduciario a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medios electrónicos.

(o) en la realización de las inversiones, los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por cuenta propia no se extinguirán por confusión.

De conformidad con lo establecido en la regla 3.2 (tres punto dos) de la Circular, los recursos que no se inviertan de manera inmediata conforme a los Fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato. De realizarse el depósito en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

CLÁUSULA SEXTA

DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Sección 6.01. DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO; INDEMNIZACIÓN.

(a) De conformidad con el Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fiduciario deberá (i) actuar siempre como un buen padre de familia y cumplir con todos sus deberes y obligaciones conforme al presente Fideicomiso y la Ley Aplicable; y (ii) ser responsable por cualquier pérdida o menoscabo que el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo pueda sufrir debido a su dolo, fraude o negligencia grave.

(b) En caso que sea requerida la defensa del Patrimonio del Fideicomiso ante cualquier tercero, el Fiduciario otorgará poderes especiales (que en ningún caso serán irrevocables o incluirán facultades para actos de dominio, para cesión de bienes, para suscripción de títulos de crédito, de delegación o sustitución) en favor de la persona o personas que designen los Fideicomitentes.

(c) En caso de que el Fiduciario tenga conocimiento de algún evento que requiera o que sea necesario tomar medidas urgentes para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso (o cualquier parte del mismo) y sea imposible que el Fiduciario notifique dicha circunstancia a los Fideicomitentes, entonces el Fiduciario estará obligado a tomar todas las medidas inmediatas que sean necesarias para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con dichas medidas inmediatas siempre y cuando actúe de conformidad con las disposiciones expresas del presente Contrato y la Ley Aplicable. Todos y cada uno de los gastos razonables y documentados incurridos por el Fiduciario en relación con cualquiera de dichas medidas deberán ser cubiertos por los Fideicomitentes, en el entendido, sin embargo, que una vez que los Fideicomitentes A dejen de formar parte del presente Fideicomiso, dichos gastos deberán ser cubiertos única y exclusivamente por los Fideicomitentes B.

(d) Según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de un tribunal competente, los Fideicomitentes A en este acto se obligan a defender, indemnizar, y sacar en paz y a salvo al Fiduciario así como a sus respectivos funcionarios, delegados fiduciarios, directores, consejeros, empleados, asesores y agentes, contra cualquier demanda, reclamación, acción, multa, penalización, responsabilidad, transacción, daño, pérdida, costo o gasto razonable y documentado de cualquier tipo o naturaleza, conocido, previsto, (incluyendo, sin limitación alguna, honorarios y gastos razonables de abogados) que surjan de o incurridos en relación con, el Inmueble y cuyo origen sea anterior a la fecha en que el Inmueble se aporte al Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, cualquier contingencia o responsabilidad en materia ambiental y fiscal), el presente Contrato, cualquiera de las instrucciones o acciones llevadas a cabo por el Fiduciario de conformidad con las disposiciones expresas del presente Contrato (en la medida en que dichas instrucciones hayan sido entregadas por la parte expresamente autorizada para dar dichas instrucciones de conformidad con el presente Contrato) o con cualquier otra acción u omisión relacionada con el mismo, pero excluyendo cualquiera de dichas reclamaciones, demandas, penalizaciones, multas, responsabilidades, transacciones, daños, costos o gastos incurridos principalmente a causa de dolo, fraude o mala fe de la persona a ser indemnizada. Las obligaciones de los Fideicomitentes A conforme al inciso (c) anterior y al presente inciso (d) de esta Sección 6.01 subsistirán y permanecerán en pleno vigor y efecto aún después de terminación del presente Contrato.

(e) Cualesquiera y todos los impuestos, derechos y demás obligaciones de carácter fiscal presentes o aquellas que deriven en virtud de nuevos pronunciamientos (incluyendo, sin limitación, cualesquiera impuestos sobre la renta que sean aplicados mediante retención o de cualquier otra manera, impuestos por venta, impuestos al valor agregado e impuesto al activo), contribuciones, derechos, aprovechamientos, o determinaciones de cualquier naturaleza, que sean impuestos al o con relación al Inmueble, anteriores a su aportación, serán de la estricta responsabilidad de los Fideicomitentes A, y serán pagados por los Fideicomitentes A, en el entendido, que el Fiduciario y los



Fideicomitentes B no serán responsables por el cálculo, retención y/o pago de cualesquiera impuestos, contribuciones, derechos, aprovechamientos o determinaciones cuyo origen sea anterior a la fecha en que el Inmueble se aporte al Fideicomiso.

(f) Las obligaciones fiscales de los Fideicomitentes A previstas en la presente Cláusula continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del presente Contrato o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los 5 (cinco) ejercicios fiscales siguientes a la aportación del Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso, salvo por la obligación de los Fideicomitentes A con relación al Inmueble, la cual subsistirá en términos de lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso.

CLÁUSULA SÉPTIMA

DERECHO DE REVERSIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES A; RESERVA.

Sección 7.01. DERECHO DE REVERSIÓN. La aportación del Inmueble al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, no deberá ser considerada como una enajenación en términos de la fracción V, inciso A, del Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación de México, debido a que los Fideicomitentes A tienen el derecho de readquirir del Fiduciario el Inmueble de conformidad con el presente Contrato. Asimismo tampoco deberá ser considerada como una adquisición en términos de la fracción X, inciso a) del Artículo 115 del Código Fiscal vigente para la Ciudad de México (antes Distrito Federal), debido a que los Fideicomitentes A tiene el derecho a readquirir del Fiduciario el Inmueble de conformidad con el presente Contrato. Lo anterior en virtud que los Fideicomitentes A se reservan expresamente el derecho de reversión para el Inmueble, la cual podrán ejercer y se llevará a cabo dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se actualizare, cualquiera de los supuestos que se mencionan a continuación:

- 1.- En caso de que el Plan Maestro tenga una resolución desfavorable dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro, y los Fideicomitentes B no entreguen al Fiduciario y a los Fideicomisarios A la Notificación de Cierre, en cualquier momento durante el Plazo para la Obtención del Plan Maestro, entonces los Fideicomitentes A podrán solicitar al Fiduciario que se le revierta la propiedad del Inmueble; o
- 2.- En caso de que el Plan Maestro: (i) tenga una resolución favorable dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro; o (ii) tenga una resolución desfavorable dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro o bien el trámite no se resuelva dentro de ese plazo y los Fideicomitentes B decidan, a su entera y absoluta discreción, adquirir el Inmueble; y por consiguiente los Fideicomitentes B se encuentren obligados a adquirir el Inmueble, estos incumplan en forma y tiempo con el pago en la Cuenta Receptora de la Contraprestación en términos de lo señalado en la Cláusula Tercera en el entendido que, en este caso, los Fideicomitentes A tendrán el derecho de retener, por concepto de pena convencional, el Deposito, y en su caso, los beneficios de la Cobertura Cambiaria; y
- 3.- En caso de que el Plan Maestro tenga una resolución favorable dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro y los Fideicomitentes B decidan, por cualquier causa, no adquirir el Inmueble, o bien, en caso de que habiendo entregado la Notificación de Cierre, decidan no adquirir el Inmueble, los Fideicomitentes A tendrán el derecho de retener, por concepto de pena convencional, el Deposito, y en su caso, los beneficios de la Cobertura Cambiaria;



Las Partes acuerdan que, en caso de que al momento en que se ejerza la reversión del Inmueble por cualquiera de los motivos mencionados en el numeral 1 de esta Sección, parte o la totalidad de la Contraprestación que hubiera sido transferida por el Fiduciario de la Cuenta Receptora a la cuenta personal de los Fideicomitentes A, el Fiduciario deberá notificar a los Fideicomitentes A para que devuelvan y transfieran a la Cuenta Receptora, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que reciba la notificación del Fiduciario, la totalidad de la Contraprestación que les haya sido transferida, incluyendo sin limitar el Depósito. Las Partes reconocen que la reversión del Inmueble no tendrá efecto hasta que toda la Contraprestación transferida a los Fideicomitentes A haya sido transferida a la Cuenta Receptora del Fiduciario y el Fiduciario no revertirá ni permitirá la reversión del Inmueble hasta que haya recibido toda la Contraprestación que efectivamente hubiese sido transferida a los Fideicomitentes A, en el entendido que el Fiduciario permitirá la Reversión en el Inmueble, en el caso que, en los términos del presente Contrato, los Fideicomitentes A tengan la facultad de retener por concepto de pena convencional la totalidad del Depósito, y en su caso los beneficios de la Cobertura Cambiaria.

En ningún supuesto, los Fideicomitentes B, tendrán derecho a reclamar a los Fideicomitentes A contraprestación alguna por la realización de Mejoras Físicas o por Actividades de Pre-Desarrollo en el Inmueble.

Asimismo, las Partes acuerdan que, en caso de que al momento en que se ejerza la reversión del Inmueble por cualquiera de los motivos mencionados en los numerales 2, 3 de esta Sección o en el caso que de manera **fehaciente e incontrovertible** se compruebe que la opinión desfavorable del Plan Maestro o la falta de resolución del Plan Maestro dentro del Plazo para la Obtención del Plan Maestro, se debió a que los Fideicomitentes B fueron negligentes o no llevaron a cabo los actos necesarios para obtener una resolución favorable, los Fideicomitentes A podrán retener por concepto de pena convencional la totalidad del Depósito, y en su caso los beneficios de la Cobertura Cambiaria.

Por último, para evitar dudas, los Fideicomitentes A perderán su derecho de reversión sobre el Inmueble una vez que la Contraprestación haya sido completamente pagada por los Fideicomitentes B (aún cuando todavía no se hubiere celebrado el Convenio de Transmisión); en consecuencia los Fideicomitentes A dejarán de formar parte del presente Fideicomiso; lo anterior sin perjuicio de la obligación de las Partes de sí celebrar el Convenio de Transmisión, siendo los Fideicomitentes B, los únicos facultados para instruir al Fiduciario a partir de la firma del Convenio de Transmisión respectivo.

El Inmueble se entenderá transmitido y por lo tanto se deberá de considerar como una enajenación para efectos de la Fracción V, inciso A, del Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación de México, en caso de que: (i) los Fideicomitentes A no ejerzan o pierdan su derecho de reversión y dejen de formar parte del Fideicomiso por cualquier motivo; o (ii) dejen de formar parte del Fideicomiso como consecuencia del pago total de la Contraprestación y, en su caso, la celebración del Convenio de Transmisión.

Las Partes acuerdan que con excepción de los supuestos establecidos en los numerales 1, 2 y 3 de la presente Cláusula, los Fideicomitentes A no podrán ejercer sus derechos de reversión sobre el Inmueble y/o llevar a cabo dicha reversión salvo con la autorización previa y por escrito de los Fideicomitentes B.

 MIRA[®]
JURÍDICO
JRR

CLÁUSULA OCTAVA
PROHIBICIONES LEGALES.

Sección 8.01. PROHIBICIONES LEGALES. De conformidad con la Circular y la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario declara que, por medio de esta Sección 8.01, ha explicado por escrito y de manera clara e inequívoca a las Partes del presente Contrato, el significado legal y consecuencias de la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual se transcribe en este acto para los efectos legales a los que haya lugar:

"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 ésta 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 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

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

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

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

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

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

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco

de México determine mediante disposiciones de carácter general, 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, y

h) celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."

Asimismo, de conformidad con lo establecido en la sección 5.5 de la Circular, las disposiciones aplicables de la sección 6 de la Circular se transcriben a continuación, para los efectos a que haya lugar:

"6. PROHIBICIONES

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

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

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

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

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

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

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

(...)

6.6 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 y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución."

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la sección 5.2 de la Circular, el Fiduciario ha hecho saber a las partes que el Fiduciario responderá por cualesquier daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones derivadas del presente Contrato de Fideicomiso.

 MIRA[®]
JURÍDICO
JRR



CLÁUSULA NOVENA INDEMNIZACIÓN.

Sección 9.01 INDEMNIZACIÓN. Los Fideicomitentes A deberán indemnizar, defender y mantener en paz y a salvo a los Fideicomitentes B, sus Filiales, y cada uno de sus respectivos socios, consejeros, directores, accionistas, empleados y representantes, y cada uno de sus sucesores y cesionarios y deberá reembolsar a los Fideicomitentes B por cualquier Pérdida que se relacione de cualquier manera con la operación que se contempla en el presente Contrato, en la medida en que resulte de una falsedad o violación de los Fideicomitentes A a cualquier declaración, obligación, convenio, acuerdo o garantía de los Fideicomitentes A en virtud del presente Contrato o cualquier otro instrumento o documento ejecutado en virtud del mismo.

Asimismo, los Fideicomitentes B deberán indemnizar, defender y mantener en paz y a salvo a los Fideicomitentes A por cualquier Pérdida que se relacione de cualquier manera con la operación que se contempla en el presente Contrato, en la medida en que resulte de una falsedad o violación de los Fideicomitentes B a cualquier declaración, obligación, convenio, acuerdo o garantía de los Fideicomitentes B en virtud del presente Contrato o cualquier otro instrumento o documento ejecutado en virtud del mismo.

Los Fideicomitentes deberán indemnizar, defender y mantener en paz y a salvo al Fiduciario en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda siguiente.

CLÁUSULA DÉCIMA SUBSISTENCIA DE RESPONSABILIDADES.

Sección 10.01. SUBSISTENCIA DE RESPONSABILIDADES

(a) Los Fideicomitentes A serán y permanecerán, sin limitación alguna, como el único responsable, ante el Fiduciario y los Fideicomitentes B por el saneamiento para el caso de evicción del Inmueble, conforme a lo previsto en el Código Civil para el Estado de Querétaro y los Códigos Civiles correlativos del resto de la Entidades de la Federación. La obligación de los Fideicomitentes A conforme a la presente Sección 10.01 permanecerá en pleno vigor y efecto durante la vigencia del presente Contrato y subsistirá por un período adicional de 5 (cinco) años siguientes a la fecha en la que los Fideicomitentes A pierdan su derecho de reversión respecto al Inmueble en términos de la Cláusula Séptima anterior.

(b) Los Fideicomitentes A serán y permanecerán, sin limitación alguna, como el único responsable, ante el Fiduciario y los Fideicomitentes B, por cualesquier vicio oculto que se pudiere llegar a encontrar en el Inmueble, conforme a lo previsto en el Código Civil para la Ciudad de México. La obligación de los Fideicomitentes A conforme a la presente Sección 10.01 permanecerá en pleno vigor y efecto durante la vigencia del presente Contrato y subsistirán por un período adicional de 1 (un) año siguiente a la fecha en la que los Fideicomitentes A pierdan su derecho de reversión respecto al Inmueble en términos de la Cláusula Séptima anterior.

(c) Previa autorización por escrito de los Fideicomitentes A, misma que no podrá ser razonablemente negada, los Fideicomitentes B podrán ceder o de cualquier otra manera transmitir los derechos previstos en la presente Sección 10.01 a cualquier tercero que adquiera la propiedad del Inmueble; en el entendido, que no será necesaria la autorización

AGUIRRE
JURÍDICO
JNR

los Fideicomitentes A si la cesión se realiza a una afiliada o subsidiaria de los Fideicomitentes B y subsista la solvencia respecto a las obligaciones monetarias respecto a las cesionarias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA

OBLIGACIONES ADICIONALES Y DERECHO DE INSPECCIÓN.

Sección 11.01 OBLIGACIONES ADICIONALES Y DERECHO DE INSPECCIÓN.

(a) Los Fideicomitentes A se obligan, en cualquier momento y a su propio costo y gasto, a celebrar, firmar y entregar oportunamente todos los instrumentos y documentos adicionales, y realizar todos los actos adicionales que sean necesarios o convenientes, a efecto de perfeccionar, proteger y mantener cualquier transmisión realizada o que se considere realizada de conformidad con el presente Contrato.

(b) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 401 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los Fideicomitentes A tendrán, a su entera discreción, el derecho a visitar y entrar al Inmueble, cuantas veces y con la frecuencia que lo soliciten al Depositario, mediante aviso previo por escrito con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a efecto de examinar, inspeccionar y auditar el Inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

SERVICIOS DEL FIDUCIARIO.

Sección 12.01. SERVICIOS DEL FIDUCIARIO; TÉRMINOS Y CONDICIONES.

(a) El presente Contrato expresamente contempla todas las obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no asume obligación alguna implícita en el presente Contrato u obligaciones derivadas, directa o indirectamente, de cualesquier contratos celebrados por los Fideicomitentes de los cuales no sea parte;

(b) Los Fideicomitentes, según corresponda y sean legalmente responsables, se obligan a defender, indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de toda y cualquier reclamación, demanda, penalización, multa, responsabilidad, transacción, daño, costo o gasto de cualquier naturaleza, conocido o desconocido, previsto o no previsto, contingente o de cualquier otra clase (incluyendo, sin limitación alguna, honorarios razonables de abogados y desembolsos) que surjan de o incurridos en relación con el presente Contrato; salvo que exista dolo, fraude o negligencia grave del Fiduciario o sus delegados fiduciarios, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de un tribunal competente; acuerdan los Fideicomitentes que, cada quien asumirá la responsabilidad que le corresponda conforme a los deberes y obligaciones que le asistan o a sus omisiones, por lo cual, no habrá solidaridad o subsidiariedad entre ellos y por tanto cada uno responderá por las afectaciones que cause.

(c) Los Fideicomitentes A serán responsables por el pago de cualesquier impuestos relacionado con el Inmueble cuyo origen sea anterior a la fecha en la cual se aporte al Fideicomiso, y se obliga a defender, indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario del pago de cualesquier cantidades que el Fiduciario se encuentre obligado a cubrir por virtud de dichos impuestos; salvo que exista dolo, fraude o negligencia grave del

Fiduciario, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de un tribunal competente. Las obligaciones fiscales de los Fideicomitentes A previstas en el presente inciso (c) subsistirán y permanecerán en pleno vigor y efecto aún después de la terminación del presente Contrato o de la renuncia a su cargo de Fiduciario del mismo, pero en todo momento por un plazo máximo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato y del Convenio de Aportación;

(d) el Fiduciario no será responsable de actos u omisiones de los Fideicomitentes o de terceros o autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; y

(e) el Fiduciario deberá mantener todas las cuentas, libros y registros que sean necesarios para registrar todas las operaciones llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a lo previsto en el presente Contrato. El Fiduciario permitirá a los Fideicomitentes revisar y examinar dichas cuentas, libros y registros; en el entendido, que cualquiera de dichas revisiones deberán ser realizadas durante horas hábiles normales y previa notificación al Fiduciario, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación.

Sección 12.02. RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

(a) El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por los Fideicomitentes, siempre y cuando el Fiduciario sea notificado por escrito con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción, en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por los Fideicomitentes y dicho fiduciario sustituto deberá haber aceptado dicho nombramiento.

(b) El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su cargo en el supuesto referido en el Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido, que el Fiduciario deberá notificar por escrito a los Fideicomitentes de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de su renuncia; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del presente Contrato hasta que los Fideicomitentes hayan designado un fiduciario sustituto y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito, y se haya transmitido la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso a dicho fiduciario sustituto de conformidad con la Ley Aplicable.

(c) Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario conforme al presente Contrato y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del presente Contrato.

(d) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la presente Sección 12.02, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla a los Fideicomitentes con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción o renuncia. Las Partes tendrán un plazo de 30 (treinta) días para revisar y analizar dichos estados de cuenta y demás información entregada por el Fiduciario y realizar los comentarios o aclaraciones que estimen pertinentes. Una vez que concluya dicho plazo de 30 (treinta) días, sin que las partes realicen comentarios a dichos estados de cuenta e información, la misma se tendrá por aprobada.

(e) El Fiduciario será responsable de los gastos necesarios o convenientes que

deriven de cualesquier fusiones, escisiones y demás actos corporativos del Fiduciario o sus Filiales (salvo que las mismas deriven de instrucciones de parte de los Fideicomitentes), incluyendo gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que correspondan.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 13.01. COSTOS Y GASTOS. (a) Todos los gastos, honorarios y comisiones derivados de la elaboración y celebración de este Contrato, y de cualquier modificación al mismo, así como de cualquier acto, convenio (incluyendo el Convenio de Aportación y el Convenio de Transmisión), documento, instrumento derivado del presente, o aviso llevado a cabo, elaborado, celebrado o notificado de conformidad con el presente Contrato, incluyendo sin limitación, (i) los honorarios del notario público y los gastos y derechos de registro, los honorarios razonables, y (ii) todos y cada uno de los costos y gastos razonables y documentados incurridos por el Fiduciario en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, en el ejercicio de sus respectivos derechos de conformidad con este Contrato serán a cargo de los Fideicomitentes B (los "Gastos del Fideicomiso").

(b) En caso de que por cualquier motivo alguno de los Fideicomitentes cubran, por cuenta y orden del Fideicomiso, cualquiera de dichos costos o gastos, el Fiduciario en representación del Fideicomiso en este acto se obliga a rembolsar inmediatamente a cualquiera de los Fideicomitentes que haya cubierto por cuenta y orden del Fideicomiso.

Sección 13.02. IMPUESTOS. Todos los impuestos, gastos, honorarios y comisiones derivados de la elaboración, celebración y/o registro de este Contrato, y de cualquier modificación al mismo, así como de cualquier acto, convenio, documento, instrumento derivado del presente, cualquier aviso llevado a cabo, elaborado, celebrado o notificado de conformidad con el presente Contrato, incluyendo sin limitación, (i) honorarios y gastos del notario público, los honorarios y desembolsos de los asesores legales de los Fideicomitentes B y del Fiduciario, (ii) todos y cada uno de los costos y gastos incurridos por el en el cumplimiento de las obligaciones, en el ejercicio de sus respectivos derechos de conformidad con este Contrato y (iii) todos y cada uno de los costos y gastos documentados incurridos por la ejecución del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato, serán a cargo y cubiertos total y exclusivamente por los Fideicomitentes B. Lo anterior con la excepción de los impuestos que los Fideicomitentes A sean responsables de pagar de conformidad con la legislación fiscal aplicable en relación con la celebración del Convenio de Aportación y el Convenio de Transmisión, en su caso.

Sección 13.03. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO. Como contraprestación por sus servicios fiduciarios conforme al presente Contrato, los Fideicomitentes B deberán pagar en partes iguales al Fiduciario los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "F" (los "Honorarios del Fiduciario"), mismos que serán cubiertos directamente por los Fideicomitentes B a la fecha de firma del presente Contrato por lo que respecta a la comisión inicial y la comisión por administración anual del primer semestre anticipado. Los Fideicomitentes, cubrirán todos los gastos y honorarios del Fiduciario por anticipado y de manera anual a partir de la fecha de firma del presente Contrato por semestres anticipados, durante la vigencia del Fideicomiso, con el Patrimonio del

Fideicomiso. Los impuestos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden de los Fideicomitentes.”).

En caso de que en un plazo mayor a 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, el Fiduciario no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios por parte de los Fideicomitentes B, el Fiduciario estará facultado a cobrar sus honorarios directamente con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso previa notificación por escrito a las Partes sin requerir autorización al respecto. En caso de no existir recursos suficientes para llevar a cabo el cobro de los honorarios del Fiduciario, las Partes facultan al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se cubran, a su favor, los honorarios respectivos, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

En caso de que en un plazo mayor a 40 (cuarenta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, el Fiduciario no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios directamente por parte de los Fideicomitentes B o el cobro de los mismos contra el Patrimonio del Fideicomiso sea imposible, el Fiduciario estará facultado a cobrar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el periodo comprendido desde la fecha en que dichos honorarios fueron exigibles a la fecha del pago total de dichos saldos insolutos.

Sección 13.04. CESIONES. Ninguno de los Fideicomitentes A podrá ceder y transmitir sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato sin la autorización previa y por escrito de los Fideicomitentes B, sin requerir el consentimiento del Fiduciario para llevar a cabo dicha cesión o transmisión. Por su parte, los Fideicomitentes B no podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este contrato sin la autorización previa y por escrito de los Fideicomitentes A.

Cualquier cambio en las Partes del presente Contrato, sea por designación, cesión de derechos o por cualquier otra modalidad, deberá notificarse previamente y por escrito al Fiduciario y entregarse a ésta toda la información y/o documentación que corresponda de conformidad con el artículo 115 (ciento quince) de la LIC y a las políticas internas de “Conocimiento del Cliente” y “Prevención de Lavado de Dinero” del Fiduciario, quien manifestará previamente su conformidad a la cesión respectiva. La omisión de notificar y/o entregar al Fiduciario la documentación e información mencionada y/o la falta de conformidad de ésta, la liberará de la responsabilidad de reconocer a cualquier beneficiario diverso a los que tenga registrados. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá de ser necesariamente una persona nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario.

Queda expresamente pactado que no serán partes del presente Contrato quienes reciban un beneficio esporádico producto del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o quienes lo reciban por cualquier título jurídico diverso del presente Contrato, ni tampoco aquellos que aporten bienes sin ser Fideicomitente o sin haber celebrado el convenio de adhesión respectivo, en su caso, siempre que; (i) se acredite su interés jurídico en la aportación respectiva; (ii) se entregue al Fiduciario una instrucción previamente y por escrito con la indicación del tercero o persona aportante; y (iii) se entregue al Fiduciario la información

MIRA®
Jurídico
JNR
4

que acredite la personalidad jurídica del tercero o persona aportante.

Sección 13.05. MODIFICACIONES. Este Contrato no podrá ser cambiado, reformado o modificado excepto por acuerdo por escrito y firmado con ese propósito expresamente por las Partes.

Sección 13.06. NOTIFICACIONES Y AVISOS. Salvo que expresamente se establezca lo contrario en el presente Contrato, todos los avisos, notificaciones, solicitudes y demás comunicaciones presentadas o que requieren ser presentadas por las Partes de conformidad o relacionadas con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todos los avisos, notificaciones, solicitudes y demás comunicaciones se considerarán que fueron debidamente entregadas cuando sean presentadas (a) personalmente, con acuse de recibo; (b) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (c) vía correo electrónico, adjuntando el archivo en formato PDF, seguido por mensajería especializada o entrega personal, con acuse de recibo. Todas las notificaciones, avisos y solicitudes se presentarán a los siguientes domicilios y correos electrónicos, y surtirán efectos al entregarse personalmente o bien al momento de ser rechazada la entrega según se prevea en el acuse de recibo correspondiente:

A los Fideicomitentes A:

Armando Birlain Shaffler No. 2001
Colonia Centro Sur, Torre Corporativa 2
Piso 18, Central Park, Querétaro, Qro.
Atención: C.P. José Luis Montaña
Correo Electrónico: lmontano@fooque.com.mx

A los Fideicomitentes B:

Javier Barros Sierra 540, Torre 1-301
Colonia Santa Fe
Ciudad de México. 01210
Atención: Francisco Javier Barrios Sánchez / José Luis Soberanes Torres
Correo Electrónico: jsoberanes@mira.mx / jbarrios@mira.mx

Al Fiduciario:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
En carácter de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2875
Col. Lomas de Chapultepec,
Delegación Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México,
México
Atención: Mara Patricia Sandoval Silva y/o Delegado Fiduciario CIB/2875
Teléfono: 50 63 39 27 / 39 11
Correo electrónico: masandoval@cibanco.com / nserrano@cibanco.com /
rovalle@cibanco.com / instruccionesmexico@cibanco.com

Sección 13.07 INSTRUCCIONES. Las Partes, estando consciente de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos, tales como errores, inseguridad y falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que deriven actividades fraudulentas, convienen con el Fiduciario que todo tipo de instrucciones relacionadas con el presente

Contrato sean enviadas: (i) vía Telefax/Facsimile; y/o (ii) por correo, mensajería o por mensajería especializada con acuse de recibo en carta original membretada; o (iii) por correo electrónico con el archivo adjunto en formato PDF, sin ser necesaria la entrega del original para el cumplimiento de dicha instrucción. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes en este acto autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones que reciba a través de los medios antes descritos y conforme a los términos del presente Contrato y en este acto liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de dichas transmisiones y se comprometen a indemnizarlo en los términos de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a cerciorarse de la identidad del remitente o confirmante, por lo tanto, los Fideicomitentes aceptan expresamente estar obligados por cualquier instrucción o comunicación que haya sido enviada en su nombre conforme a los términos del presente Contrato, y aceptada por el Fiduciario.

Derivado de lo anterior, los Fideicomitentes designan a las personas cuyos nombres y firmas aparecen en la certificación de firmas que se anexa al presente como "Anexo G" como los funcionarios autorizados por parte de los Fideicomitentes para girar cualesquier instrucciones al Fiduciario (los "Funcionarios Autorizados"). El Fiduciario en este acto queda autorizado para actuar de conformidad con las instrucciones transmitidas y los términos del presente Contrato.

Las instrucciones descritas en el párrafo anterior, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir por lo menos los siguientes requisitos:

- a) estar dirigidas a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en carácter de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2875;
- b) hacer referencia al número de fideicomiso asignado en el proemio del presente contrato CIB/2875; y
- c) contener la instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.
- d) Deben contener la firma autógrafa de las personas acreditadas en el "Anexo G" denominado "Certificación de Firmas", solicitado por el Fiduciario al amparo de las políticas "KYC" previamente a la firma del presente Contrato y mediante el cual designan a sus Funcionarios Autorizados.
- e) En el caso de instrucciones relativas a depósitos, transferencia y/o pagos, se deberá de indicar la cuenta del fideicomiso a través de la cual ha de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual ha de realizarse el depósito requerido, detallando: (i) 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 en dólares se deberá de indicar puntualmente: (i) clave SWIFT, y (ii) datos de banco intermediario.
- f) En caso de que el Contrato no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse al Fiduciario con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, libera al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha comunicación, por lo que no será responsable.

por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

Por lo anterior y aun cuando no se encuentre estipulado de manera expresa, las Partes convienen que para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y/o cualquier documento relacionado con los mismos y del cual el Fiduciario sea parte, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito de los Fideicomitentes (o de la parte que conforme a lo dispuesto en el presente deba o tenga derecho a entregar dichas instrucciones), salvo aquellos casos en que el Fiduciario tenga que defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato, y de acuerdo a sus términos, condiciones y Fines del Fideicomiso, su actuar y resultar no le generará responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, siempre y cuando no haya obrado con negligencia o mala fe determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable.

El Fiduciario ejecutará las instrucciones monetarias el mismo día de recepción si dichas instrucciones se recibieron antes de las 11 (once) a.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 (setenta y dos) horas siguientes a la fecha de recepción de la instrucción correspondiente siempre y cuando cuente con los documentos necesarios para ejecutar dicha instrucción.

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 la o las personas designadas como Funcionarios Autorizados para tal efecto, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos y formatos de autorización y operación que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario, de acuerdo con lo siguiente:

- a) La identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para efectos del artículo 52 Cincuenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito vigente se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de la o las personas designadas, el uso y disposición de los dichos medios de identificación.
- b) 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 de los Funcionarios 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 los dichos medios.
- c) La creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas.
- d) 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 información dinámica para operaciones monetarias.
- e) La confirmación de la realización de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del Fiduciario podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, utilizando las siguientes opciones:
- Consulta de movimientos realizados, así como la consulta de saldos por contratos de inversión, honorarios pendientes de pago y tasas de rendimiento.
 - Instrucciones de depósito, retiro, traspaso entre contratos, pago de honorarios e instrucciones pendientes.
 - Información financiera consistente en estado de cuenta, balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos.
- f) El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de que los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta cláusula, son los siguientes: [a] Robo del perfil utilizando 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;
- g) 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 la 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 de sitios fraudulentos; [l] Evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; [m] Revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; [n] Ante cualquier irregularidad, contactar al Fiduciario; [o] Reportar los correos fraudulentos o sospechosos.
- h) Es responsabilidad de las Partes informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de -Funcionarios Autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones al amparo del contrato del Fideicomiso.
- i) Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado, conforme al Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán

responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

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

Sección 13.07. ANEXOS Y ENCABEZADOS. Todos los Anexos y demás documentos que se adjuntan al presente o respecto a los cuales se haga referencia en el presente Contrato, forman parte integrante de este Contrato como si a la letra se insertasen. Los títulos y encabezados incluidos en este Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.

Sección 13.08. JURISDICCIÓN, DERECHO APLICABLE. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Contrato, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables en el Estado de Querétaro, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón, con excepción de los juicios que se inicien en contrato del Fiduciario en lo personal como CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple en cuyo caso las Partes en este acto se somete de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA **RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO**

Los Fideicomitentes convienen en que el Fiduciario quedará libre de responsabilidad cuando actúe en acatamiento de las instrucciones de quien esté facultado para instruirlo en términos del presente Contrato. Dichas instrucciones, sin embargo, no deberán cumplirse por el Fiduciario cuando sean dictadas en exceso de las facultades conferidas o bien en violación de las Cláusulas o cumplimiento con los fines de este Contrato.

Por lo demás, 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 demás Partes, apoderados, asesores, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este Fideicomiso, salvo en los casos en los que medie culpa, mala fe, ilicitud, negligencia, impericia, dolo o fraude a cargo del Fiduciario o sus delegados o funcionarios mediante sentencia condenatoria que sea cosa juzgada en contra del Fiduciario o sus dependientes.

Asimismo, el Fiduciario no será responsable de los efectos o consecuencias legales que generen los actos jurídicos o contratos que celebre, en acatamiento de las instrucciones que reciba y que sean emitidas por quien esté facultado para ello de acuerdo al presente Contrato, siendo los únicos responsable los Fideicomitentes en los términos establecidos en este Contrato.

Las obligaciones patrimoniales que se deriven a cargo del Fiduciario deberán en todo caso interpretarse que son con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

pues el Fiduciario a través de este Contrato no contrae obligaciones patrimoniales en forma personal, como CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ni será responsable en forma alguna a responder con bienes de su exclusiva propiedad, salvo en los casos en que de conformidad con la legislación mexicana aplicable sea responsable por daños y perjuicios por actuar con ilicitud, culpa, negligencia, impericia o mala fe y ello sea así determinado por la autoridad judicial correspondiente mediante sentencia condenatoria que sea cosa juzgada en contra del Fiduciario.

Asimismo, de conformidad con la normatividad emitida por el Banco de México y de acuerdo a lo antes señalado, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente Contrato, cuando dicho incumplimiento sea por su culpa e igualmente ello sea así determinado por la autoridad judicial correspondiente mediante sentencia condenatoria que sea cosa juzgada en contra del Fiduciario.

Los Fideicomitentes se obligan a asumir por su cuenta y cargo cualquier defensa necesaria o cubrir su costo y en su caso a resarcir todos los daños y perjuicios que se le generen o repercutan al Fiduciario, a sus delegados fiduciarios, empleados, funcionarios y personal involucrado, en tanto dichos daños y/o perjuicios sean así determinados por la autoridad judicial correspondiente mediante sentencia condenatoria que sea cosa juzgada en contra del Fiduciario o dichos terceros; obligándose asimismo a sacarlos en paz y a salvo e indemnizarlos, por cualquier proceso de cualquier índole o naturaleza, ya sea, judicial o extrajudicial, relacionado con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, así como por cualquier multa, sanción, infracción o por cualquier otro perjuicio relacionado con el cumplimiento de los fines del mismo, incluyendo el pago de gastos y honorarios razonables, comprobados y directos, de abogados y asesores, que en su caso se tuvieren que erogar, por la ejecución en términos del presente Contrato de instrucciones giradas por la persona o personas autorizadas para instruir y/o por las relaciones jurídicas que el Fiduciario establezca con terceros por virtud del presente Contrato en términos del mismo, todo ello, ya sea de manera directa o a través de sus apoderados designados en términos del presente Contrato. Esta obligación sobrevivirá a la vigencia del Contrato.

En todo el texto del presente Contrato, cuando se haga referencia a que el Fiduciario no será responsable por determinada conducta y/o por sus resultados, se entenderá que el único responsable que releva al Fiduciario de toda responsabilidad es quien debió instruirlo o lo instruyó en términos del presente Contrato debiendo tales personas responder en términos de la presente Cláusula; salvo en el caso de actos o eventos urgentes que requieran la pronta y diligente intervención del Fiduciario en términos del presente Contrato; o en los casos de culpa, ilicitud, negligencia, impericia, dolo o mala fe del Fiduciario, sus delegados o funcionarios determinada por la autoridad judicial correspondiente mediante sentencia condenatoria que sea cosa juzgada en contra del Fiduciario o de dichos terceros.

El Fiduciario tendrá todos los derechos, facultades y ejercerá todas acciones que se requieran para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en este Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, siempre y cuando dicho incumplimiento sea por negligencia, dolo, mala fe o culpa, cuando así sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Poderes. El Fiduciario otorgará a las Personas designadas por los Fideicomitentes B, a más tardar dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a cada solicitud por escrito de los Fideicomitentes adjuntando al mismo el proyecto de escritura de otorgamiento del poder respectivo, los poderes generales o especiales que les sea instruido con facultades para representar, y actuar en nombre y representación del Fiduciario en relación con los Fines del Fideicomiso y sus actividades conforme al presente, incluyendo sin limitación, con todas o cualquiera de las siguientes facultades:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México sin incluir la facultad para ceder bienes. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los apoderados contarán con las siguientes facultades:

(i) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, ya sean civiles, judiciales, administrativas, fiscales, en jurisdicción voluntaria, contenciosa o mixta y ya sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal o extranjero y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los Estados de México; (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la SHCP y cualquiera de sus dependencias; y (4) Tribunales de jurisdicción concurrente o mercantil.

(ii) Para entablar o iniciar toda clase de demandas, oponer excepciones, reconveniones y solicitudes, contestar las que en contra del Fiduciario se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público en procedimientos criminales, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación, recusar magistrados, jueces, secretarios, peritos y demás personas recusables en Derecho; desistirse de lo principal, de sus incidentes, de cualquier recurso y del Amparo, el que podrá promover cuantas veces estime conveniente; rendir toda clase de pruebas; reconocer firmas y documentos; objetar éstos y redargüirlos de falsos; asistir a juntas, diligencias y almonedas; hacer posturas, pujas y mejoras y obtener para el Fiduciario, adjudicación de toda clase de bienes;

(iii) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario;

(iv) Para solicitar el amparo de la justicia federal;

(v) Para desistirse, aún en el juicio de amparo;

(vi) Para celebrar convenios y presentar renunciaciones;

(vii) Para otorgar perdón;

(viii) Para transigir;

(ix) Para comprometer en árbitros;

(x) Para articular y absolver posiciones y responder a solicitudes de documentos;

(xi) Para recusar; y

(xii) Para recibir pagos.

En el supuesto de que el Fiduciario llegase a otorgar poderes especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, para aquellos actos relacionados con litigios o contingencias que deriven de actos fuera del curso ordinario de negocios, operación y administración del Patrimonio Fideicomitado, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder (salvo que por la urgencia del acto no pueda llevarse a cabo), el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización por parte del Fiduciario, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar trimestralmente al Fiduciario, el estado del juicio correspondiente en el cual se requirió la carta de autorización por parte del Fiduciario, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México, sin que el presente poder comprenda la facultad para ceder bienes, abrir o cerrar cuentas bancarias, suscribir, emitir o endosar títulos de crédito, o llevar la ejecución de aquellos actos que por su naturaleza los apoderados deberían de contar con facultades para actos de dominio.

El apoderado actuará, para el ejercicio de los Poderes, conforme a los siguientes términos: Se deberán incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente las características generales del presente Fideicomiso y la carta de instrucciones que al efecto los Fideicomitentes B hayan girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes. El apoderado ejercitará los Poderes otorgados mediante el presente, única y exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario del Fideicomiso y deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. Sin excepción alguna, los poderes que el Fiduciario llegase a otorgar quedarán sujetos a una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Los Poderes estarán limitados en cuanto a su objeto para que el apoderado actúe en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un apoderado deberá ser considerado como un empleado, delegado fiduciario o funcionario del Fiduciario. CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso no será responsable de la negociación de los documentos que el apoderado celebre en el ejercicio de los presentes Poderes, y el apoderado actuará de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso. CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso no estará obligado a pagar sus honorarios ni ningún otro gasto derivado de su desempeño ni de las facultades aquí conferidas que sean distintos a los que se establecen en el Fideicomiso. El apoderado no tendrá facultades para otorgar, delegar y revocar poderes generales y especiales o para sustituir en favor de terceros los poderes otorgados por el Fiduciario. El apoderado en el ejercicio de las anteriores facultades se limitará a actuar únicamente en relación con el Fideicomiso. Por el simple ejercicio de los presentes Poderes, el apoderado acepta que los presentes Poderes tienen el carácter de revocables en términos del Fideicomiso, por lo que en ningún momento se entenderá que se libera al apoderado de la

obligación de rendir cuentas al Fiduciario del Fideicomiso, debiendo entregar un informe (cuando así lo solicite por escrito el Fiduciario) de su actuación en términos del artículo 2569 (dos mil quinientos sesenta y nueve) del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México en el entendido que de no hacerlo dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a que el Fiduciario se lo requiera, el Fiduciario estará facultado para revocar los poderes que se le hayan otorgado al apoderado respectivo sin requerir de autorización o instrucción previa de ninguna de las Partes. El apoderado acepta, reconoce y conviene que CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada de los Poderes otorgados en este Contrato y/o de los contratos, convenios o cualquier otro documento que la apoderada celebre en ejercicio de estos Poderes, sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance.

Asimismo, según el Fiduciario sea instruido, deberá comparecer a celebrar y suscribir la escritura que contenga el otorgamiento y formalización de cualesquier otorgamiento de poderes, incluyendo sin limitar, que firme o suscriba cuanta documentación o escrituras públicas sean necesarias para dichos efectos, y cualquier otra documentación relacionada. Lo anterior, en el entendido de que el Fideicomitente será el responsable de contratar al fedatario público que llevara a cabo la elaboración de la escritura respectiva y envío al Fiduciario para su revisión y firma. Los apoderados en el ejercicio de las facultades que por el presente se les otorgan, se obligan a no entregar ni ofrecer a ningún empleado o funcionario de cualquier Autoridad Gubernamental, regalo, dádiva o gratificación en dinero o especie, con el objeto de tener algún beneficio o trámite o reciba un trato preferencial o consideración a su favor.

Asimismo, en cualquier escritura pública se deberá de transcribir la siguiente obligación a cargo de los apoderados o Fideicomitentes del presente Fideicomiso.

“Los Fideicomitentes del Fideicomiso se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos razonables y documentados y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables y documentados de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder por parte de dicho apoderado”.

El contenido del presente párrafo, indicará que la obligación por parte del apoderado de indemnizar al Fiduciario permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados en el instrumento respectivo.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en los incisos anteriores, imputables a los apoderados, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes.

CLAUSULA DECIMA SEXTA

ESTIPULACION EN FAVOR DE TERCERO

Las referencias que se hagan en este Contrato a las facultades de los Fideicomitentes serán consideradas como una estipulación en favor de tercero y no podrán ser revocadas sin el consentimiento previo por escrito de los Fideicomitentes.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA

INTERCAMBIO DE INFORMACION

De conformidad con el artículo 106, fracción XX de la LIC, las Partes, en este acto autoriza expresamente al Fiduciario a dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas, autoridades y terceras personas con las que esté relacionado el propio Fiduciario, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, incluso aquella información necesaria relativa a la prestación de servicios para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento de datos y análisis de riesgo.

Las Partes acuerdan asimismo, que cuando proceda, el Fideicomitente podrá limitar el uso o divulgación de sus datos o ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición que le concede la LFPDPPP mediante solicitud realizada al Fiduciario en el domicilio señalado en el presente Fideicomiso; asimismo, tienen derecho a iniciar un Procedimiento de Protección de Datos ante el INAI dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que reciban la respuesta del Fiduciario o a partir de que concluya el plazo de 20 (veinte) días contados a partir de la fecha de recepción de su solicitud. Cualquier modificación al presente aviso les será notificada al Fideicomitente mediante un comunicado por escrito enviado a su domicilio.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA

LISTA DE PERSONAS RESTRINGIDAS

Las Partes reconocen y aceptan que en cumplimiento al artículo 115 de la LIC y lo señalado en el artículo 70 de las disposiciones de carácter general a 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 las Partes 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 y reportar dicha situación a la SHCP, en cuyo caso el Fiduciario no será responsable del no cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

CLAUSULA DECIMA NOVENA

ANTICORRUPCION Y ANTI LAVADO DE DINERO

Las Partes 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 encuentran 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.

CLAUSULA VIGESIMA

FATCA Y CRS

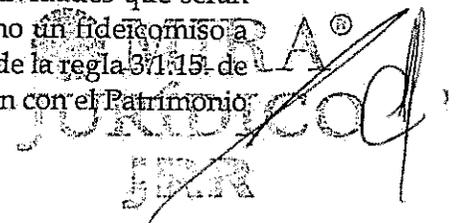
(a) En caso de que con motivo de la celebración del presente Contrato las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito de los Fideicomitentes, a un 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 de los Fideicomitentes, 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.

(b) Las Partes del presente Fideicomiso estarán obligados a proporcionar a la Persona que los Fideicomitentes designen toda la documentación y/o información que razonablemente solicite la Persona instruida 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), naturaleza de los ingresos obtenidos, o cualquier otra información relacionada con los fideicomisarios del presente Fideicomiso y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que los Fideicomitentes 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 ("Información Fiscal"). En adición, las Partes del presente Fideicomiso 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.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA

OBLIGACIONES FISCALES

Sección 20.1 Consideraciones Fiscales. (a) En virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través 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 todos los impuestos causados o incurridos en relación con el Patrimonio



del Fideicomiso o que se deriven de las operaciones establecidas en el presente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, serán por cuenta de los Fideicomitentes, según corresponda, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

(b) Los Fideicomitentes, por conducto de sus representantes legales, pagarán todos los impuestos que, en su caso, le correspondan de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables y el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con el entero de cualquier Impuesto por parte de cada Fideicomitente. En su caso, el Fideicomitente tributará, conforme al régimen fiscal que le corresponda, por lo ingresos que en su caso sean generados a través del Fideicomiso, tal como si los percibiera directamente, y estará sujeto al cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven de dichos ingresos, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos al Fideicomitente. Para tal efecto, el Fiduciario, con apoyo del asesor externo o despacho designado por los Fideicomitente en su caso, deberá proporcionar al Fideicomitente la información correspondiente para cumplir con sus obligaciones fiscales de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

(c) Las Partes acuerdan que el Fiduciario queda liberado de toda responsabilidad fiscal por las actuaciones de los Fideicomitentes toda vez que son de su estricta responsabilidad, obligándose los Fideicomitentes, según corresponda, a sacar al Fiduciario en paz y a salvo indemnizándolo en el caso de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales presentes o futuras que surjan con motivo del presente Contrato y durante la vigencia del Fideicomiso, en tanto dicho incumplimiento derive de un acto o sentencia definitiva emitida por autoridad competente; indicando de manera enunciativa más no limitativa: retenciones de impuestos, declaraciones de impuestos que le correspondan, pagos de todo tipo de impuestos, mejoras, accesorios, actualizaciones o cualquier carga tributaria federal, estatal y local, errores u omisiones cualquier trámite fiscal ante las autoridades fiscales y demás autoridades, de la contratación con prestadores de servicios o cualquier otro tipo de contrataciones, etcétera, así como de cualquier controversia judicial o extrajudicial, criterios y resoluciones desfavorables, actos administrativos, procedimientos administrativos y demás que llegaran a suscitarse con motivo del incumplimiento o cumplimiento oportuno de las obligaciones fiscales presentes o futuras derivadas del presente Contrato y que surjan durante la vigencia del Fideicomiso. Obligándose también en este acto, el Fideicomitente a responder por el monto que debió pagarse y/o obligación que debió cubrirse directamente ante las autoridades fiscales que correspondan, de ser el caso.

(d) LA TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO AL FIDUCIARIO DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONTRATO NO ES Y NO DEBERÁ SER CONSIDERADA COMO UNA ENAJENACIÓN PARA EFECTOS FISCALES, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 14 (CATORCE) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, DEBIDO A QUE EL FIDEICOMITENTE TIENE EL DERECHO DE READQUISICIÓN PARA RECUPERAR LA TITULARIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y NO HA DESIGNADO NI ESTÁ OBLIGADO A DESIGNAR A UN FIDEICOMISARIO DIVERSO.

(e) Al tratarse de un fideicomiso que no lleva a cabo actividades empresariales, no se encuentra obligado a cumplir con lo establecido en el artículo 13 (trece) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, incluyendo la obligación de efectuar pagos provisionales por cuenta del Fideicomitente, y todos los efectos fiscales derivados del presente Contrato deberán ser reconocidas por el Fideicomitente, respectivo.

(f) El Fiduciario, previa instrucción de los Fideicomitentes, podrá modificar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso en caso que los Fideicomitentes, a su entera discreción, lo considere conveniente, o bien, cuando se incumplan los requisitos previstos en la regla 3.1.15. o cualquier disposición que la sustituya.

(g) En principio, considerando las actividades que se llevarían a cabo a través del presente Contrato, el Fideicomiso no será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria; en el entendido que, los Fideicomitentes tendrá en todo momento el derecho de registrar (o hacer que el Fiduciario registre, siempre que así se le instruya por escrito) al Fideicomiso ante Servicio de Administración Tributaria y obtener una clave de Registro Federal de Contribuyentes como un fideicomiso a través del cual no se llevan a cabo actividades empresariales o cualquier otro régimen fiscal que los Fideicomitentes consideren apropiado.

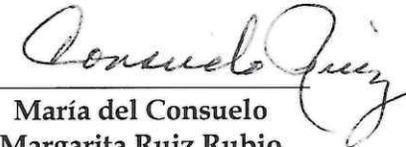


[RESTO DE LA HOJA EN BLANCO SIGUE HOJA DE FIRMAS]

Enteradas todas las Partes del alcance y fuerza legales del presente instrumento, EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes firman el presente Contrato en la Ciudad de Querétaro.

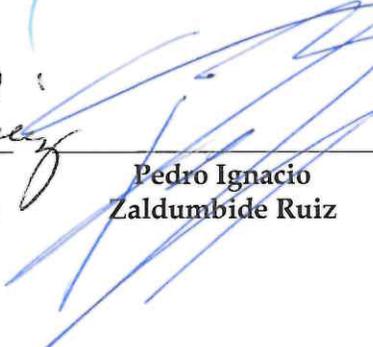

Ma. Guadalupe Ruiz
Rubio


Federico Ruiz Rubio


María del Consuelo
Margarita Ruiz Rubio


Roberto Alberto Ruiz
Rubio
Representado por: Federico
Ruiz Rubio


Martha Ruiz Rubid
Representada por: María
del Consuelo Margarita
Ruiz Rubio


Pedro Ignacio
Zaldumbide Ruiz

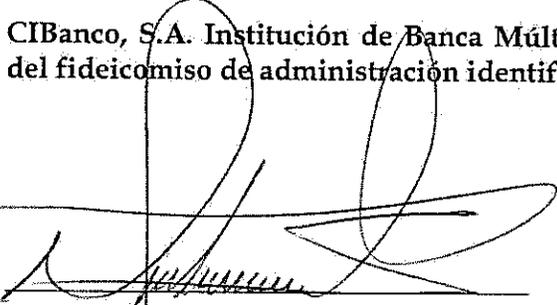

Susana Zaldumbide Ruiz

[Las firmas que anteceden forman parte integral del Fideicomiso de Administración, Fuente de Pago y Pago número CIB/2875]

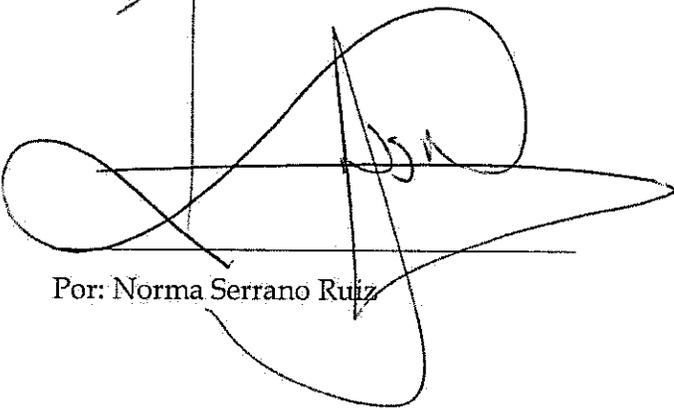
Enteradas todas las Partes del alcance y fuerza legales del presente instrumento, EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes firman el presente Convenio en la Ciudad de Querétaro.

EL FIDUCIARIO

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2785"



Por: Mara Patricia Sandoval Silva



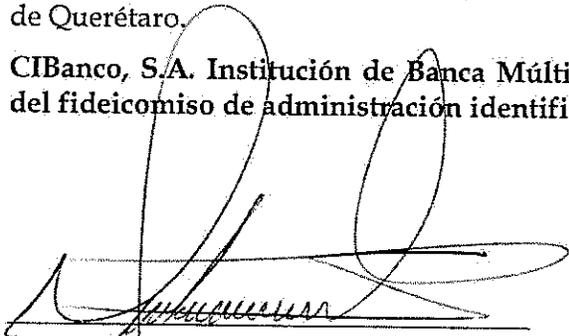
Por: Norma Serrano Ruiz

[Las firmas que anteceden forman parte integral del Fideicomiso de Administración, Fuente de Pago y Pago número CIB/2785]

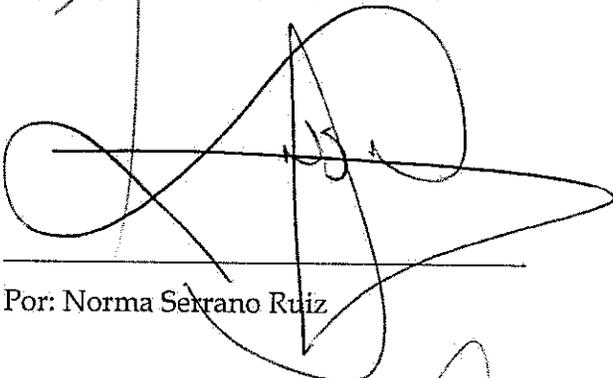
 MIRA®
JURÍDICO
JRR

Enteradas todas las Partes del alcance y fuerza legales del presente instrumento, EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes firman el presente Convenio en la Ciudad de Querétaro.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2784"

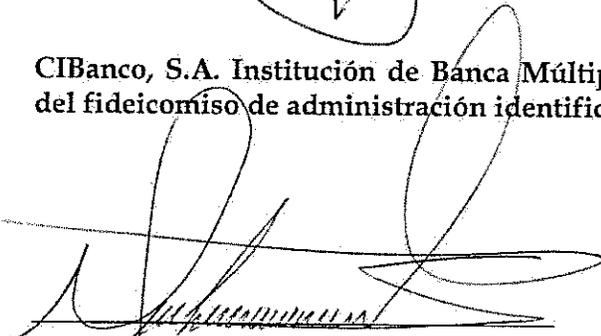


Por: Mara Patricia Sandoval Silva

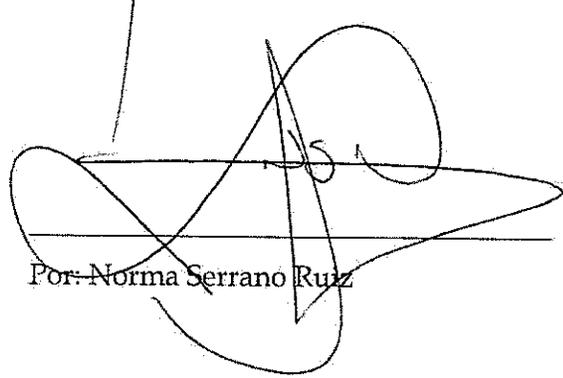


Por: Norma Serrano Ruiz

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2783"



Por: Mara Patricia Sandoval Silva



Por: Norma Serrano Ruiz

[Las firmas que anteceden forman parte integral del Fideicomiso de Administración, Fuente de Pago y Pago número CIB/2785]

MIRA®
JURÍDICO
SRL