



----- TOMO DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES -----

----- LIBRO DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS -----

----- INSTRUMENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE -----

- - - - CIUDAD DE MÉXICO, a veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve. --

- - - - HÉCTOR MANUEL CÁRDENAS VILLARREAL, titular de la notaría número DOSCIENTOS UNO de la Ciudad de México, hago constar: -----

- - - - **LOS PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADOS** que "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA

MÚLTIPLE, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número "CIB/2875" (CIB DIAGONAL DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO), (indistintamente el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") representado por sus Delegados Fiduciarios, los señores NORMA SERRANO RUIZ y EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ, otorga a favor de los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS SÁNCHEZ, ROBERTO PULIDO LONDON, CARLOS ASALI HARFUCH, JOSÉ LUIS SOBERANES TORRES, JOSÉ RAMÓN DEL RÍO RIVERO, FERNANDO CASTRO ARMELLA y BERNARDO EULOGIO PERERA DEL PALACIO (los "Apoderados"), de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

----- **DECLARACIONES** -----

- - - - Declaran los comparecientes, bajo protesta de decir verdad, advertidos por el suscrito notario de las penas aplicables a los que declaran con falsedad en los términos de lo dispuesto por la fracción segunda del artículo ciento setenta y siete de la Ley del Notariado para la Ciudad de México y del artículo trescientos once del Código Penal para el Distrito Federal, lo siguiente: ----

- - - - **I.- CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/2875" (CIB DIAGONAL DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO).** - Que por contrato privado de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciocho, los señores ROBERTO ALBERTO RUIZ RUBIO, FEDERICO RUIZ RUBIO, MARÍA DEL CONSUELO MARGARITA RUIZ RUBIO, MA. GUADALUPE RUIZ RUBIO, MARTHA RUIZ RUBIO, PEDRO IGNACIO ZALDUMBIDE RUIZ y SUSANA ZALDUMBIDE RUIZ, como Fideicomitentes "A" y Fideicomisarios "A"; "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de Fiduciario en los Fideicomisos de Administración "CIB/2873" (CIB DIAGONAL DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES) y "CIB/2874" (CIB DIAGONAL DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO), como Fideicomitentes "B" y Fideicomisarios "B"; y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número "CIB/2875" (CIB DIAGONAL DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO) (en lo sucesivo el "Fideicomiso"). -----



- - - - II.- **CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLES.**- Que por escritura número cincuenta y dos mil seiscientos cuarenta y tres, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, otorgada ante el licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría número doscientos dieciocho de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, en los Folios Reales números QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO DIAGONAL SEIS y QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS DIAGONAL CINCO, el día veintinueve de junio de dos mil dieciocho, los señores ROBERTO ALBERTO RUIZ RUBIO, FEDERICO RUIZ RUBIO, MARÍA DEL CONSUELO MARGARITA RUIZ RUBIO, MA. GUADALUPE RUIZ RUBIO, MARTHA RUIZ RUBIO, PEDRO IGNACIO ZALDUMBIDE RUIZ y SUSANA ZALDUMBIDE RUIZ, como Fideicomitentes "A", aportaron al patrimonio del fideicomiso relacionado en el antecedente que precede, los siguientes inmuebles: -----

- - - - A).- La fracción Uno resultante de la subdivisión de la Fracción Dos (Sur), resultante a su vez de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número treinta y dos (antes SC-A), ubicado en la zona denominada Centro Sur, ex Hacienda Carreteras, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro. -----

- - - - B).- La fracción Dos resultante de la subdivisión de la Fracción Dos (Sur), resultante a su vez de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número treinta y dos (antes SC-A), ubicado en la zona denominada Centro Sur, ex Hacienda Carreteras, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro. -----

- - - - III.- **FUSIÓN DE PREDIOS.**- Que por escritura número cincuenta mil cuatrocientos noventa, de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, otorgada ante el licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la notaría número treinta y cinco del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, en el Folio Real número QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA, el día treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, se hizo constar la fusión de los predios a que se refiere la declaración que precede para formar uno solo identificado como lote resultante de la fusión de la fracción Uno resultante de la subdivisión de la Fracción Dos (Sur), resultante a su vez de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número treinta y dos (antes SC-A), y la fracción Dos resultante de la subdivisión de la Fracción Dos (Sur), resultante a su vez de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número treinta y dos (antes SC-A), ubicado en la zona denominada Centro Sur, ex Hacienda Carreteras, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con superficie de setenta y tres mil setecientos sesenta y cinco punto doscientos ochenta y siete metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: En tres tramos de veintiún metros novecientos cinco milímetros, diez metros seiscientos tres milímetros y ciento cuarenta metros ciento veinticinco milímetros, con Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja. AL SURESTE: En línea curva de cuarenta y seis metros setecientos treinta y un milímetros, y continua en tres tramos línea quebrada de ciento cincuenta metros novecientos sesenta y ocho milímetros, treinta y ocho metros



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

3.

seiscientos setenta y cinco milímetros y ciento cuatro metros trescientos veintidós milímetros, con Avenida Federico Mariscal. AL SUROESTE: En tres tramos, en línea curva de veintitrés metros setecientos seis milímetros, continua en línea recta de seis metros trescientos sesenta y cinco milímetros, y en línea curva de ciento sesenta y tres metros setecientos cincuenta y seis milímetros, con Avenida Paseo del Marqués de La Villa del Villar del Águila. AL NOROESTE: En trescientos cuarenta y cuatro metros novecientos cuarenta y tres milímetros, con fracción Norte. -----

- - - - IV.- **CONVENIO DE ADHESIÓN, PÉRDIDA DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y CONVENIO**

MODIFICATORIO AL FIDEICOMISO.- Que por escritura número cincuenta mil setecientos once, de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, otorgada ante el mismo notario que la anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, en el Folio Real número QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA, el día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, (a) "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de Administración "CIB/3153" (CIB DIAGONAL TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES) se adhirió al Fideicomiso como Fideicomitente "B" y Fideicomisario "B"; (b) los señores ROBERTO ALBERTO RUIZ RUBIO, FEDERICO RUIZ RUBIO, MARÍA DEL CONSUELO MARGARITA RUIZ RUBIO, MA. GUADALUPE RUIZ RUBIO, MARTHA RUIZ RUBIO, PEDRO IGNACIO ZALDUMBIDE RUIZ y SUSANA ZALDUMBIDE RUIZ, como Fideicomitentes "A" y Fideicomisarios "A", perdieron el derecho de reversión y dejaron de formar parte del Fideicomiso; y (c) se modificó en su totalidad el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número "CIB/2875" (CIB DIAGONAL DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO). -----

- - - - De copia certificada de dicho instrumento transcribo en su parte conducente lo que es del tenor siguiente: "...CLÁUSULAS:... CAPÍTULO CUARTO.- RE-EXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO ORIGINAL.- SEXTA. MODIFICACIÓN Y RE-EXPRESIÓN INTEGRAL DEL FIDEICOMISO ORIGINAL. Con efectos a partir de la fecha de firma del presente Convenio, pero con posterioridad a los actos contenidos en el Capítulo Segundo y Tercero de esta escritura los "Fideicomitentes B" y el "Fiduciario" acuerdan modificar y re-expresar en su totalidad las cláusulas y anexos del Fideicomiso Original de conformidad con el documento que agrego al Apéndice del presente instrumento, en el legajo que corresponda, bajo la letra "H", ratificándolo en este mismo acto, en todas y cada una de sus partes, para todos los efectos legales a que haya lugar.-... DOCUMENTOS DEL APÉNDICE.-... LETRA "H".-... "...CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES.- 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 los Inmuebles a que se refiere el presente Contrato, e incluirán, sin limitar, lo siguiente: (i) fusión y subdivisión de los Inmuebles, incluyendo sin limitar,



en su caso, la constitución de uno o varios regímenes de propiedad en condominio; (ii) construcción de mejoras físicas y construcción de obras relacionadas a obras de infraestructura, incluyendo sin limitar, conexiones eléctricas y subestaciones eléctricas, conexiones al servicio de agua potable y drenaje (líneas de conexión e infraestructura), obras de mejoramiento de acceso vehicular (por ejemplo, rampas de acceso, carriles de desaceleración, vialidades de acceso, entre otros); (iii) obtención de factibilidades, permisos y autorizaciones relacionados al desarrollo del Proyecto en los Inmuebles, incluyendo, sin limitar, contratos de provisión de servicios de agua potable, electricidad, gas, entre otros; licencias de demolición para las construcciones existentes dentro del Inmueble Chedraui; plan maestro, autorización de impacto ambiental; autorización de impacto urbano; aprobación de uso de suelo; licencia de construcción del Proyecto en los Inmuebles; y cualesquier otros contratos, aprobaciones, autorizaciones, factibilidades, dictámenes, concesiones, licencias y/o permisos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto en los Inmuebles; (iv) actividades de demolición de las construcciones existentes dentro del Inmueble Chedraui; (v) construcción de mejoras físicas relacionadas a la seguridad de los Inmuebles y el Proyecto en los Inmuebles, incluyendo sin limitar, bardas perimetrales, casetas de seguridad, y redes de circuito cerrado; (vi) construcción de obras y mejoras relacionadas a limpieza de los Inmuebles, despalme, excavación, movimiento de tierras y muros de carga; y (vii) cualesquier otras obras de pre-desarrollo que sean necesarios para poder llevar a cabo el Proyecto en los Inmuebles.-... "Fideicomitentes MIRA" significa la referencia conjunta al Fideicomitente MIRA Residencial y el Fideicomitente MIRA Productor de Ingresos.- "Fideicomitente MIRA Productor de Ingresos" significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2873".- "Fideicomitente MIRA Residencial" significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2874".-... "Inmueble FOQUE" significa el bien inmueble ubicado en Blvd. Bernardo Quintana número 7000 en la colonia Centro Sur, en el Municipio de Querétaro, Querétaro con superficie de 73,765 m² (setenta y tres mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados). El cual en términos de la escritura pública 52,643, de fecha 23 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, notario público número 218 de la Ciudad de México, forma parte del Patrimonio del Fideicomiso.-... CLÁUSULA SEGUNDA.- FIDEICOMISO.- Sección 2.01. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y RATIFICACION 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 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)



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

5

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 MIRA. 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) Posesión de los Inmuebles. Las Partes convienen que el Fiduciario es el propietario del Inmueble FOQUE y, en su caso y una vez que reciba la propiedad y posesión del Inmueble Chedraui, lo será del Inmueble Chedraui, pero no será poseedor, custodio o depositario de los mismos, y el poseedor de los Inmuebles será el la Persona que el Fideicomitente Residencial le instruya (en lo sucesivo y en dicho carácter, el "Depositario").- El Fiduciario: (i) en este acto, entrega la posesión material del Inmueble FOQUE, así como todos y cada uno de los demás derechos y obligaciones que tengan aparejados a dicho inmueble al Depositario; y (ii) se obliga a, en su caso y una vez celebrado el Contrato de Promesa y en su caso la escritura de transmisión de propiedad del Inmueble Chedraui, a entregar la posesión material del Inmueble Chedraui, así como todos y cada uno de los demás derechos y obligaciones que tengan aparejados a dicho inmueble al Depositario quedando obligado éste último a mantenerlos y conservarlos en términos de la presente cláusula.- El Depositario, deberá asumir la calidad, obligaciones y responsabilidades del depositario, protestando su fiel y leal desempeño, dándose por recibido de la posesión de los Inmuebles y demás derechos y obligaciones que tengan aparejados los Inmuebles, mientras se encuentre vigente este Fideicomiso y de acuerdo a los Fines del Fideicomiso, obligándose a conservarlos como si fueran propios y a guardarlos en el mismo estado en que los recibe y sin contraprestación alguna, en los términos de la Ley Aplicable.- Las Partes acuerdan que el Depositario tendrá todas las obligaciones que le son propias a un depositario, obligándose a conservar los Inmuebles, así como a guardarlos y custodiarlos en los términos de los artículos 2516, 2522, 2523 y demás relativos del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de México, 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 de los Inmuebles no podrá, bajo ningún concepto, disponer de los Inmuebles que posee, para sí o para terceros y no



podrá utilizarlos para objeto diverso del pactado en el presente Fideicomiso.- El Depositario deberá rendir cuentas de su actuación por escrito al Fiduciario con copia a los Fideicomitentes, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes al requerimiento escrito del Fiduciario.- El Fiduciario no será responsable de los daños que sufran los Inmuebles o cualquiera de los derechos y obligaciones que tengan aparejados los Inmuebles dados en depósito por causas imputables al Depositario, autoridades o a terceros y tampoco lo será en el supuesto que disminuya el valor del Patrimonio del Fideicomiso.- El Depositario se obliga a pagar todo gasto o erogación, de cualquier índole, incluyendo el pago del impuesto predial y cualesquiera otras cargas tributarias de todo tipo, que deban llevarse a cabo para la conservación, administración, reparación y mantenimiento de los Inmuebles entregados en posesión con todos sus derechos, frutos y accesiones, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con excepción de los propios Inmuebles, y hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso alcance.-

Sección 2.02. PARTES DEL FIDEICOMISO. Las Partes de este Contrato son las siguientes: Fideicomitentes Fideicomisarios MIRA a) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/2874", o 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", o sus causahabientes, sucesores y cesionarios.- Fideicomitente y Fideicomisario Gran Ciudad CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración identificado como "CIB/3153", o sus causahabientes, sucesores y cesionarios.- Fiduciario CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o 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 o con anterioridad a esta fecha o en cualquier momento posterior conforme a los términos de este Contrato), durante la vigencia de este Contrato o hasta que los Fideicomitentes ejerzan su derecho de reversión con respecto a la totalidad del Patrimonio de Fideicomiso; (b) otorgar a los individuos que le instruya el Fideicomitente Residencial, un poder y las facultades y autoridad necesaria para llevar a cabo las Actividades de Pre-desarrollo sobre los Inmuebles y demás actividades que los Fideicomitentes MIRA le instruyan; (c) que el Fiduciario celebre el Contrato de Promesa (y cualquier modificación al mismo), así como cualquier otro documento ancilar, en conexión con o descrito en dicho Contrato de Promesa, incluyendo sin limitar la escritura de transmisión que, en su caso, formalizará la adquisición del Inmueble Chedraui; (d) que el Fiduciario mantenga la



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

7

propiedad del Inmueble FOQUE y, en su caso, del Inmueble Chedraui, al momento del Cierre Chedraui, y de cualesquier otros activos y derechos relacionados a los Inmuebles durante la vigencia del presente Contrato de conformidad con los términos y condiciones y del presente Contrato. (e) que el Fiduciario destine única y exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (f) recibir de los Fideicomitentes todos y cada uno de los pagos, aportaciones y cualesquier otras cantidades que pudiere llegar a recibir en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo la necesaria para el pago del precio bajo el Contrato de Promesa; (g) abrir, mantener, administrar, hacer y recibir transferencias en, desde y hacia, las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el presente Contrato y/o conforme a las instrucciones giradas por los Fideicomitentes MIRA; (h) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones que asuma el Fiduciario 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 las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo expresamente previsto en el presente Contrato, en Inversiones Permitidas, conforme a lo previsto en la Sección 4.02 y demás aplicables del presente Contrato; (k) preparar y entregar (i) a los Fideicomitentes, 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 las Cuentas del Fideicomiso) 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, a través de los terceros instruidos por cualquiera de los Fideicomitentes MIRA 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 los Inmuebles que le sean instruidos por cualquiera de los Fideicomitentes MIRA y que estén relacionados con las Actividades de Pre-desarrollo y/o con el Proyecto en los Inmuebles en general; (m) que el Fiduciario, por instrucciones previas y por escrito de los Fideicomitentes MIRA otorgue los poderes especiales necesarios (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) para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y/o para el cumplimiento de los Fines



del Fideicomiso; (n) que el Fiduciario otorgue un poder tan amplio y suficiente como sea necesario a los terceros instruidos por el Fideicomitente Residencial, para que pueda negociar, celebrar, y llevar a cabo cualesquiera actos, trámites y gestiones, necesarios y/o convenientes, con y ante cualquier tercero, incluyendo cualesquiera particulares, fedatarios y autoridades gubernamentales, ya sean federales, estatales o municipales, para llevar a cabo y perfeccionar la tramitación y obtención de cualesquiera factibilidades, permisos, licencias y autorizaciones, y en general cualesquier Actividades de Pre-desarrollo aplicable, que se encuentren directamente relacionados con el Proyecto en los Inmuebles; (ñ) revertir en extinción del Fideicomiso la propiedad de los Inmuebles a favor de los Fideicomitentes conforme a las instrucciones y las proporciones que los Fideicomitentes MIRA le instruyan por escrito; (o) en general, llevar a cabo todas y cada una de las acciones y cumplir con todas las instrucciones por escrito entregadas por los Fideicomitentes MIRA y, en los casos expresamente previstos en el presente Contrato; (p) autorizar a los Fideicomitentes MIRA a celebrar, como arrendador (a título personal), arrendamientos respecto de cualquier porción de los Inmuebles y para dichos efectos, el Fiduciario en este acto autoriza a los Fideicomitentes MIRA, conforme al Artículo 2401 del Código Civil Federal, el Artículo 2287 del Código Civil del Estado de Querétaro, y de los artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México, para celebrar, como arrendador y a título personal, arrendamientos respecto a cualquier porción de los Inmuebles (incluyendo, sin limitación, cualesquier modificaciones, renovaciones, extensiones y/o terminaciones de cualesquier tipo a dichos arrendamientos); y (p) (así) llevar a cabo subdivisiones, fusiones, condominios o de cualquier otra forma de relotificación de los Inmuebles, según lo instruyan los Fideicomitentes MIRA; 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 los Fideicomitentes adquieran, en las proporciones que éstos acuerden, el Inmueble FOQUE y el Inmueble Chedraui; así como que, con apego a lo dispuesto en la Fracción IV del artículo 63 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los Fideicomitentes MIRA (y el Fideicomitente Gran Ciudad, en caso que así lo determinen los Fideicomitentes), readquieran los Inmuebles al momento de extinguir el Fideicomiso en las proporciones designadas por los Fideicomitentes; en el entendido que dicha readquisición no será sujeta al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que dicho impuesto: (i) por lo que hace al Inmueble FOQUE fue cubierto por cuenta de los Fideicomitentes (según les corresponda) simultáneamente con la celebración del convenio de pérdida del derecho de reversión y primer convenio modificadorio al Fideicomiso; y (ii) por lo que hace al Inmueble Chedraui, en su caso, será cubierto por cuenta de los Fideicomitentes (según les corresponda) simultáneamente con la celebración de la escritura de transmisión que formalice la transmisión del



Inmueble Chedraui.- Los Fines del Fideicomiso solamente podrán ser agregados a, modificados, reformados o cancelados, mediante acuerdo por escrito celebrado entre las Partes.- Los Fideicomitentes MIRA, 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 del Fideicomiso; (iii) el Fiduciario únicamente actuará en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba de los Fideicomitentes MIRA; (iv) el Fiduciario actuará exclusivamente a través de los apoderados designados por los Fideicomitentes MIRA, en cuyo caso la responsabilidad del Fiduciario estará limitada al otorgamiento de cualquier poder en favor de las personas designadas por los Fideicomitentes MIRA, 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 MIRA. Los Fideicomitentes MIRA indemnizarán y mantendrán al Fiduciario libre de toda responsabilidad que afecte al Fiduciario con respecto del desempeño de las instrucciones giradas por escrito por parte de los Fideicomitentes MIRA, siempre y cuando dicho desempeño se lleve a cabo en estricto apego de las instrucciones específicas de los Fideicomitentes MIRA.- Las Partes reconocen y aceptan que el Fideicomitente Gran Ciudad no podrá girar instrucciones de ningún tipo al Fiduciario, respecto al presente Fideicomiso, hasta en tanto no lo acuerdan los Fideicomitentes. Asimismo, en caso de que, el Fideicomitente Gran Ciudad no realice Aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso en la fecha que, en su caso, se firme el Contrato de Promesa, los Fideicomitentes MIRA podrán instruir al Fiduciario para que el Fideicomitente Gran Ciudad sea removido del presente Fideicomiso.- Los Fideicomitentes contarán con derechos plenos con respecto al



Patrimonio de Fideicomiso, exclusivamente en la proporción que acuerden los Fideicomitentes. No obstante cualquier otra disposición contenida en este Fideicomiso, el Fiduciario y los Fideicomitentes MIRA, expresamente reconocen y aceptan que, el Fideicomitente Gran Ciudad no asume obligación o responsabilidad alguna bajo este Contrato frente a terceras Personas (incluyendo el Fiduciario), hasta en tanto no lo acuerden las Partes.- Las Partes acuerdan que el Fiduciario llevará un registro espejo, de la información que le proporcionen los Fideicomitentes, de las aportaciones efectuadas por cada Fideicomitente, así como de la proporción de cada Inmueble que integra el Patrimonio del Fideicomiso respecto de la cual cada Fideicomitente es beneficiario.- 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) el Inmueble FOQUE y todos los derechos de posesión y demás derechos inherentes al mismo; (ii) las Aportaciones Adicionales que, en su caso, se lleven a cabo por los Fideicomitentes para la realización de los Fines del Fideicomiso; (iii) el Inmueble Chedraui una vez que, la propiedad y todos los derechos de posesión y demás derechos inherentes al mismo, sean adquiridas por el Fiduciario en la fecha, términos y condiciones del Contrato de Promesa (según lo determinen los Fideicomitentes); (iv) cualesquiera derechos que deriven en beneficio del Fideicomiso en virtud de los documentos y contratos que se celebren incluyendo en relación a los Inmuebles y en general con relación al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo los derechos del Contrato de Promesa; (v) cualesquiera licencias y permisos relacionados (así) los Inmuebles, incluyendo aquellos relacionados con el uso, goce y aprovechamiento de los Inmuebles; (vi) todas las obras, construcciones, instalaciones y mejoras que a la fecha existen sobre los Inmuebles y que forman parte de los Inmuebles, así como aquellas que se lleguen a realizar sobre los Inmuebles, en el entendido que, conforme las mismas vayan siendo realizadas, se entenderán como automáticamente aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, en beneficio de los Fideicomitentes que hayan aportado los recursos para llevar a cabo las obras, construcciones, instalaciones y mejoras correspondientes; (v) cualesquier otros bienes o derechos que por cualquier causa lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas y acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso, así como los rendimientos financieros obtenidos de la inversión de las mismas en Inversiones Permitidas; (vii) las pólizas de seguro y fianzas que se contraten por instrucciones de cualquiera de los Fideicomitentes MIRA para cumplimiento a los Fines del Fideicomiso y, en su caso, los recursos obtenidos por la ejecución de las mismas; y (viii) todos los bienes y derechos que se afecten y se incorporen al patrimonio del presente Contrato para o como consecuencia del cumplimiento de sus fines.- Conforme a la Circular, la presente Sección 2.04 hará las veces del inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso para todos los



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

11

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 llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a las transferencias que se realicen de conformidad y en términos del presente Contrato.-... Sección 9.14 OTORGAMIENTO DE PODERES.- El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para actos de dominio, poderes para abrir cuentas bancarias, poderes para suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito, o bien, delegar o ser sustituido en dichas facultades, mismos que serán ejercidos en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios, conforme a las instrucciones que por escrito reciba de los Fideicomitentes MIRA.- En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue en términos del presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del presente Fideicomiso, los apoderados 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 y serán única y exclusivamente otorgados a personas físicas.- En todos los instrumentos públicos en los que conste el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, se incluirán expresamente los términos de la presente Cláusula y las siguientes obligaciones para los apoderados: (i) Se deberán incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente las características generales del presente Fideicomiso y la carta de instrucciones que al efecto de los Fideicomitentes MIRA le haya girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes.- (ii) La obligación del apoderado de comparecer en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario, respecto del Fideicomiso, y bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios.- (iii) La obligación del apoderado de revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle trimestralmente por escrito al Fiduciario o cuando éste así lo solicite por escrito, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado.- (iv) Transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: "Los Fideicomitentes del Fideicomiso se obliga 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."- (v) La limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se les otorguen.- (vi) Transcribir la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, considerando los mismos como gastos de mantenimiento del Fideicomiso.- (vii) 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 del Fideicomiso 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.- (viii) Los apoderados en el ejercicio de las facultades que por el presente de (así) les otorgan, se obligan a no entregar ni ofrecer a ningún empleado o funcionario de cualquier entidad federativa de la República Mexicana, municipal, local, estatal o federal, 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.- 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.- Asimismo, según el Fiduciario sea instruido por de (así) los Fideicomitentes MIRA, 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-Fideicomisario será el responsable de contratar al fedatario público que llevará a cabo la elaboración de la escritura respectiva y envío al Fiduciario para su revisión y firma.-...".

- - - - V.- INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO.- Que el día veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, los Fideicomitentes Mira giraron instrucciones al Fiduciario para el otorgamiento del presente instrumento. Copia de dicho documento, marcada con la letra "A", la agrego al apéndice en el legajo correspondiente al presente instrumento.



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

----- C L Á U S U L A S -----

- - - - ÚNICA.- "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, representado por sus Delegados Fiduciarios, los señores NORMA SERRANO RUIZ y EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ, otorga a favor de los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS SÁNCHEZ, ROBERTO PULIDO LONDON, CARLOS ASALI HARFUCH, JOSÉ LUIS SOBERANES TORRES, JOSÉ RAMÓN DEL RÍO RIVERO, FERNANDO CASTRO ARMELLA y BERNARDO EULOGIO PERERA DEL PALACIO, para que los ejerzan conjunta o separadamente, única y exclusivamente respecto del patrimonio del Fideicomiso que quedó relacionado en la declaración primera del presente instrumento, incluyendo, sin limitar, la subdivisión del inmueble resultante de la fusión que quedó relacionada en la declaración tercera de esta escritura, los siguientes poderes: -----

- - - - a).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, pero sin que comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del propio ordenamiento y de los correlativos de la Ley del lugar donde se ejerza este poder. Los Apoderados quedan expresamente facultados para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos, para formular denuncias y querellas penales, desistir de ellas, otorgar el perdón correspondiente cuando proceda, constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público y desistir del amparo. ---

- - - - b).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, tan amplio como sea necesario, en los términos y para los efectos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos que rijan en los Códigos de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo sin limitar el Código Civil Federal, sin que el presente poder comprenda la facultad para ceder bienes, abrir, manejar o cerrar cuentas bancarias, suscribir, emitir o endosar títulos de crédito, o llevar a cabo la ejecución de aquellos actos que por su naturaleza los Apoderados deberían de contar con facultades para actos de dominio, aun cuando éstos se encuentren comprendidos dentro de los fines del Fideicomiso. -----

- - - - I.- Obligaciones de los Apoderados: -----

- - - - a).- Los Apoderados deberán revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se les otorga. -----

- - - - b).- Los Apoderados estarán obligados a rendir cuentas al Fiduciario debiendo entregar un informe trimestralmente o cuando así lo solicite por escrito el Fiduciario en relación con los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder que se les otorga. -----

- - - - c).- Los Apoderados deberán comparecer en todos aquellos actos jurídicos



en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderados del Fiduciario respecto del Fideicomiso, y bajo ninguna circunstancia podrán considerárseles como empleados, delegados fiduciarios o funcionarios de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. -----

- - - - d).- Los Fideicomitentes 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 los Apoderados o los terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnización contenida en el presente inciso quedará vigente aún después de revocado el poder otorgado en el presente instrumento. -----

- - - - e).- Cada uno de los contratos, convenios, acuerdos y documentos celebrados por los Apoderados deberán establecer que el Fiduciario no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada del poder otorgado y/o de los contratos, convenios o cualquier otro documento que los Apoderados celebren en ejercicio del poder, sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. -----

- - - - II.- No responsabilidad. El Fiduciario no será responsable de la negociación de los documentos que los Apoderados celebren en el ejercicio del presente poder, quienes además deberán actuar de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario no responderá con sus propios activos de los actos de los Apoderados, sino hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, ni estará obligado a pagar los honorarios o gastos derivados de su desempeño. -----

- - - - III.- Gastos. Todos los pagos de honorarios y gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. -----

- - - - IV.- No delegación. Los Apoderados no podrán otorgar, sustituir, delegar o revocar poderes bajo ninguna circunstancia. -----

- - - - V.- Incumplimiento. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los Apoderados, podrán dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente el poder otorgado. -----

- - - - VI.- Vigencia. El presente poder tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento. -----

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

- - - - Los señores NORMA SERRANO RUIZ y EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ, acreditan la legal existencia y capacidad de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, así como las facultades con las que comparecen en su carácter de delegados fiduciarios, con los siguientes documentos: -----



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

15

- - - - A).- **ESCRITURA CONSTITUTIVA.**- Copia certificada de la escritura número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, otorgada ante el licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el Folio Mercantil número TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, instrumento por el que se constituyó "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, capital social de cuatrocientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y dos mil pesos, moneda nacional, convenio de admisión de extranjeros y el objeto que en dicha escritura se especificó. -----

- - - - B).- **REFORMA TOTAL A LOS ESTATUTOS SOCIALES.**- Copia certificada de la escritura número cincuenta y ocho mil novecientos setenta y tres, de fecha ocho de agosto de dos mil ocho, otorgada ante el mismo notario que la anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el Folio Mercantil número TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, instrumento por el que se hizo constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebrada el día treinta y uno de julio de dos mil ocho que, entre otros, tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales de la sociedad, para en lo sucesivo quedar con la denominación indicada, domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, capital social de cuatrocientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y dos mil pesos, moneda nacional, convenio de admisión de extranjeros el objeto que en dicha escritura se especificó. -----

- - - - C).- **AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA A LOS ESTATUTOS SOCIALES.**- Copia certificada de la escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veinte, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, otorgada ante el mismo notario que las anteriores, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el Folio Mercantil número TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, instrumento por el que se hizo constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebrada el día diecinueve de noviembre de dos mil ocho que, entre otros, tomó el acuerdo de aumentar su capital social en la cantidad de doscientos treinta millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional, para quedar en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional, reformando al efecto el artículo sexto de sus estatutos sociales. -----

- - - - D).- **FUSIÓN, AUMENTO Y DISMINUCIÓN DE CAPITAL, CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y REFORMA A LOS ESTATUTOS SOCIALES.**- Copia certificada de la escritura número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular



de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en los Folios Mercantiles números SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE Y TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, instrumento por el que se hizo constar, entre otros actos, (i) la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebrada el día veintitrés de abril de dos mil catorce que, entre otros, tomó los acuerdos de aprobar la fusión de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante, con "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionada; aumentar el capital social de la sociedad como consecuencia de la fusión, en la cantidad de cuatrocientos cincuenta y nueve millones trescientos sesenta y un mil setecientos cinco pesos, moneda nacional, para quedar en la suma de mil ciento veintidós millones quinientos setenta y dos mil doscientos ochenta y siete pesos, moneda nacional; disminuir el capital social de la sociedad en la cantidad de quinientos cuarenta y nueve millones treinta y un mil trescientos cuatro pesos, moneda nacional, para quedar en la suma de quinientos setenta y tres millones quinientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres pesos, moneda nacional, reformando al efecto el artículo sexto de sus estatutos sociales, para en lo sucesivo quedar redactado como en dicha escritura se especificó; así como cambiar la denominación social de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, por la de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, reformando al efecto el artículo primero de sus estatutos sociales; y (ii) la protocolización del convenio de fusión celebrado por "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante, con "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionada, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce. -----

- - - E).- **REFORMA TOTAL A LOS ESTATUTOS SOCIALES.**- Copia certificada de la escritura número ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante el mismo notario que la anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el Folio Mercantil número TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, instrumento por el que se hizo constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebrada el día cinco de mayo de dos mil catorce que, entre otros, tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales, para en lo sucesivo quedar con la denominación indicada, domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, capital social de quinientos setenta y tres millones quinientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres pesos, moneda nacional, convenio de admisión de extranjeros, y el siguiente objeto: El objeto de la Sociedad es la prestación



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

17

del servicio de banca y crédito en términos de lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito (en lo sucesivo, la "LIC"), y en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis (46) y demás artículos aplicables de la LIC, de conformidad con las demás disposiciones aplicables y en apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles, señalándose expresa e individualmente las siguientes operaciones: I. Recibir depósitos bancarios de dinero: a) A la vista; b) Retirables en días preestablecidos; c) De ahorro, y d) A plazo o con previo aviso; II. Aceptar préstamos y créditos; III. Emitir bonos bancarios; IV. Emitir obligaciones subordinadas; V. Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos; VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; VIII. Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito; IX. Operar con valores en los términos de las disposiciones de la LIC y de la Ley del Mercado de Valores; X. Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la LIC; XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; XII. Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportos sobre estas últimas; XIII. Prestar servicio de cajas de seguridad; XIV. Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; XV. Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones; pudiendo celebrar operaciones consigo misma en el cumplimiento de fideicomisos, mandatos o comisiones, cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general; XVI. Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles; XVII. Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito; XVIII. Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito, por cuenta de las emisoras; XIX. Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; XX. Desempeñar el cargo de albacea; XXI. Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; XXIII. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; XXIV. Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; XXV. Realizar operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales



se establezcan las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; XXVI. Efectuar operaciones de factoraje financiero; XXVI Bis. Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezcan entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; XXVII. Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; XXVIII. Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de conformidad con lo dispuesto con la fracción vigésima octava (XXVIII) del artículo cuarenta y seis (46) de la LIC; XXIX. Pactar con terceros, incluyendo a otras instituciones de crédito o entidades financieras, la prestación de servicios necesarios para su operación, así como comisiones para realizar las operaciones previstas en los incisos I a XVIII anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis bis uno (46 bis 1) de la LIC; XXX. Otorgar fianzas o cauciones sólo cuando no puedan ser atendidas por las instituciones de fianzas en virtud de su cuantía y previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; XXXI. Dar en garantía sus propiedades en los casos que autorice la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre y cuando ello coadyuve a la estabilidad de las instituciones de crédito o el sistema financiero; XXXII. Dar en garantía, incluyendo prenda, prenda bursátil o fideicomiso en garantía, efectivo, derechos de crédito a su favor o los títulos o valores de su carterá, en operaciones que realicen con el Banco de México, con las instituciones de banca de desarrollo, con el Instituto de Protección al Ahorro Bancario o los fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal; XXXIII. Pagar anticipadamente, en todo o en parte, obligaciones a su cargo derivadas de depósitos de dinero, préstamos o créditos, cuando lo autorice el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, en las cuales se establezcan los requisitos, así como los términos y condiciones conforme a los que procederán los respectivos pagos anticipados; y XXXIV. Pagar anticipadamente en operaciones de reporto celebradas con el Banco de México, instituciones de crédito, casas de bolsa, así como con las demás personas que autorice el Banco de México mediante disposiciones de carácter general, en las cuales se establezcan los requisitos conforme a los cuales podrá realizarse el pago anticipado de estas operaciones.- Siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá: a. Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines. No obstante lo anterior,



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

19

la Sociedad no podrá tener en propiedad o administración más bienes inmuebles que los enteramente necesarios para el cumplimiento de su objeto social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo veintisiete (27), fracción quinta (V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- b. Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la LIC y las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes, en el entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las instituciones de crédito que establece el artículo ciento seis (106) de la LIC. c. Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos. -----

- - - - F).- **NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE PODERES.-**

Copia certificada de la escritura número ciento veintisiete mil veintisiete, de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis, otorgada ante el mismo notario que las anteriores, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el Folio Mercantil número TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, instrumento por el que se hizo constar la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebrada el día veintinueve de abril de dos mil dieciséis que, entre otros, tomó el acuerdo de nombrar delegados fiduciarios. -----

- - - - De copia certificada de dicho instrumento, transcribo en su parte conducente lo que es del tenor siguiente: "ANTECEDENTES.-... VI.- Los accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebraron Asamblea General Ordinaria de la que se levantó el acta que la compareciente me exhibe en trece hojas útiles, escritas por el anverso y me solicita la protocolice, misma que en unión a su lista de asistencia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A", siendo dicha acta del tenor literal siguiente: "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.- Asamblea General Ordinaria de Accionistas.- 29 de abril del 2016.- En la Ciudad de México, domicilio social de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (en adelante la "Sociedad"), siendo las 16:30 horas del día 29 de abril del 2016, se reunieron los accionistas o personas cuyos nombres aparecen en la lista de asistencia, misma que se agrega a la presente acta como Anexo "A", así como también, el Comisario de la Sociedad, el señor Alejandro de Alba Mora, con el objeto de celebrar una Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, para la cual fueron previamente convocados.- Presidió la asamblea el señor Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel, y como Secretario, participó el señor Roberto Pérez Estrada, quien hizo constar que la documentación e información relacionada con los temas a discutir en la asamblea, estuvieron a disposición de los accionistas, con por lo menos 15 (Quince) días naturales de anticipación a la celebración de la presente asamblea, de conformidad con la



legislación aplicable vigente.- A continuación, el Presidente designó como escrutador a la señora Virginia Rodríguez Rodríguez, quien después de aceptar su designación, procedió a desempeñar su encargo, haciendo el cómputo de las acciones presentes o representadas en esta asamblea.- Una vez verificado el cómputo, el escrutador hizo constar que se encontraban presentes la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, es decir 573'540,983 (Quinientas Setenta y Tres Millones Quinientas Cuarenta Mil Novecientas Ochenta y Tres) acciones Serie "O", ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$1.00 M.N. (Un Peso 00/100 Moneda Nacional), cada una, totalmente liberadas, mismas que representan el 100% (cien por ciento) del capital social; distribuidas de la siguiente manera:... En virtud de la certificación que antecede, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se hizo constar que no era necesario la publicación de la convocatoria para la celebración de esta asamblea, en virtud de encontrarse presentes la totalidad de las acciones de la Sociedad, y por lo tanto, el Presidente declaró la misma legalmente instalada y válidas las resoluciones que en ella se adoptaran. Acto seguido, el Secretario dio lectura al siguiente: ORDEN DEL DÍA.-... V. Nombramiento de nuevos Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común.- VI. Revocación, otorgamiento y ratificación de poderes a Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común.-... A continuación se procedió a tratar todos y cada uno de los asuntos contenidos en la orden del día, en la forma que más adelante se indica. Antes de ello, se distribuyó entre los accionistas, una carpeta que contenía toda la información a ser tratada en la asamblea, incluyendo los informes y estados financieros de la Sociedad.-... V. Nombramiento de nuevos Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común.- En relación con este quinto punto de la orden del día, el Presidente puso a consideración de los presentes, el nombramiento como Delegado Fiduciario y Apoderado de Representación Común, del señor Eduardo Cavazos González, para actuar en nombre y representación de la Sociedad, en términos de los artículos 46, fracciones XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, debiéndosele otorgar poderes y facultades en los términos previstos en el desahogo del siguiente punto de la orden del día.- Después de una amplia deliberación al respecto, los accionistas decidieron por unanimidad de votos, adoptar las siguientes resoluciones: Décima Primera Resolución.- Se designa señor (así) Eduardo Cavazos González, como Delegado Fiduciario y Apoderado de Representación Común, para actuar en nombre y representación de la Sociedad, en términos de los artículos 46, fracciones XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.- Décima Segunda Resolución.- Se aprueba que el Delegado Fiduciario y Apoderado de Representación Común, designado en la resolución anterior, se le otorguen poderes y facultades, en los términos previstos en el desahogo del siguiente punto de la orden del día.- VI. Revocación, otorgamiento y ratificación de poderes a Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común.- En relación con este sexto punto de la



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

21

orden del día, el Presidente manifestó y señaló que existe una propuesta a efecto de revocar, ratificar y otorgar poderes los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común de la Sociedad, en los términos que se mencionan a continuación: Revocación de poderes.-... Después de una amplia deliberación al respecto, los accionistas decidieron por unanimidad de votos, adoptar la siguiente resolución: Décima Tercera Resolución.-... Otorgamiento y ratificación de poderes.- En relación con este punto, el Presidente hizo del conocimiento de los presentes, que tomando en consideración el desahogo del V punto de la orden del día, y toda vez que fue nombrado un nuevo Delegado Fiduciario y Apoderado de Representación Común de la Sociedad, es necesario hacer el respectivo otorgamiento de poderes, de acuerdo a los establecido por los artículos 46, fracción XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito. De igual manera, el Presidente hizo del conocimiento de los presentes, la conveniencia de ratificar los poderes de las personas que en la actualidad desempeñan el cargo de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común de la Sociedad, atendiendo, en ambos casos, lo que se menciona a continuación: Por lo que respecta a: A) Los señores (i) Salvador Arroyo Rodríguez; (ii) Mario Alberto Maciel Castro; (iii) Roberto Pérez Estrada; (iv) Fernando José Royo Díaz Rivera; (v) Jorge Alejandro Naciff Ocegueda; (vi) Fernando Rafael García Cuellar; (vii) Daniel Martín Tapia Alonso; (viii) Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez; (ix) Raúl Morelos Meza; (x) Oscar Herrejón Caballero; (xi) Jesús Hevelio Villegas Velderrain; (xii) Esteban Sadurni Fernandez, (xiii) Ana María Castro Velázquez; (xiv) Rogelio Alberto Rey Salinas; (xv) Fernando Uriel López de Jesús; (xvi) Luis Felipe Mendoza Cardenas; (xvii) Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor; (xviii) Juan Pablo Baigts Lastiri; (xix) Norma Serrano Ruiz y (xx) Cristina Reus Medina, fungirán con el carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, con Firma "A", mismo que les fue conferido de conformidad con lo previsto en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 23 de abril del 2014, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 111,339 de fecha 23 de abril del 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 66,277* y 384,235*, con fecha 23 de abril del 2014, así como también, con lo previsto en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 30 de abril del 2014, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 111,458 de fecha 30 de abril del 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 26 de junio del 2014, y por lo previsto en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 24 de abril del 2015, la cual se protocolizó



mediante Instrumento Notarial Número 118,737 de fecha 14 de mayo del 2015, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 10 de julio de 2015, y con lo previsto en la presente asamblea.- B) Los señores (i) Rosa Adriana López James Figueroa; (ii) Mara Patricia Sandoval Silva; (iii) Itzel Crisóstomo Guzmán; (iv) Mónica Jiménez Labora Sarabia; (y) María del Carmen Robles Martínez Gómez; (vi) Patricia Flores Milchorena; (vii) Alberto Méndez Davidson; (viii) Jonatan Carlo Trejo; (ix) Priscilla Vega Calatayud (x) Gerardo Ibarrola Samaniego y (xi) Eduardo Cavazos González, fungirán con el carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, con Firma "B", mismo que les fue conferido de conformidad con la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 23 de abril del 2014, y la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 111,339 de fecha 23 de abril del 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 66,277* y 384,235*, con fecha 23 de abril del 2014, así como también, por lo previsto en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, de fecha 24 de abril del 2015, la cual se protocolizó mediante Instrumento Notarial Número 118,737 de fecha 14 de mayo del 2015, otorgado ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público Número 121 de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235*, con fecha 10 de julio del 2015, y con lo previsto en la presente asamblea.- C) El ejercicio de las facultades será de la siguiente forma: (i) Para que actúen conjuntamente en cualquier caso, pudiendo comparecer y suscribir dos (2) apoderados firmas "A". (ii) Para que actúen conjuntamente en cualquier caso pudiendo comparecer y suscribir dos (2) apoderados firmando una (1) firma "A" con una (1) Firma "B".- (iii) Nunca podrán actuar dos (2) firmas "B" sin alguna firma "A". (iv) Los nuevos Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común, así como los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común nombrados con anterioridad a la celebración de la presente asamblea actuarán en nombre y representación de la Sociedad, otorgándose además de las facultades inherentes a su cargo en los términos de los Artículos 46, fracción XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, e independientemente de las mismas y sin que ello implique limitación alguna a sus facultades, pero siempre sujetos a lo establecido en los incisos anteriores, las siguientes: I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de las



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

23

demás entidades federativas de la República Mexicana, con todas las facultades generales y aún con las especiales que conforme a la ley requieran de poder o cláusula especial, en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del ordenamiento jurídico primeramente citado y de sus correlativos de los segundos.- De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá, entre otras, las siguientes facultades: a) Comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades judiciales o administrativas, ya fueren federales, estatales o municipales, aun tratándose de Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, representando a la parte poderdante en todos los negocios que se le ofrezcan.- b) Promover y contestar toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos por todos sus trámites, instancias e incidentes, hasta su final decisión.- c) Recusar.- d) Transigir.- e) Articular y absolver posiciones.- f) Conformarse con las resoluciones de las autoridades o Interponer contra ellas, según lo estime conveniente, los recursos legales procedentes.- g) Promover el juicio de amparo.- h) Presentar denuncias y querellas penales de toda especie.- i) Constituirse parte civil en cualquier proceso, coadyuvando a la acción del Ministerio Público en los términos que las leyes permitan.- j) Otorgar el perdón cuando proceda.- k) Desistirse de los asuntos, juicios y recursos, aún tratándose del juicio de amparo.- l) Comparecer ante autoridades fiscales.- m) Hacer y recibir pagos.- n) Someter los asuntos contenciosos de la sociedad poderdante a la decisión de árbitros de derecho y arbitradores, estableciendo el procedimiento que se seguirá ante los mismos.- o) Hacer cesión de bienes.- Asimismo, el apoderado podrá otorgar a su vez estas facultades a una persona, para que las pueda ejercer de forma individual, ya sean facultades generales o especiales, así como revocar los que otorgue, de este mismo tipo.- II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana.- III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION EN MATERIA LABORAL, delegándole al efecto facultades de representación legal en materia laboral para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo. En los términos de este poder la parte apoderada podrá comparecer ante todas las autoridades en materia de trabajo relacionadas en el número veintidos, del inciso A, de la fracción XXXL del párrafo A del artículo ciento veintitrés Constitucional, artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo y en los artículos doce y dieciocho de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, así como ante el "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (INFONAVIT) e "Instituto Mexicano del Seguro Social" (IMSS) y a realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que se presenten a la poderdante, ante los que comparecerá con el carácter de representante de la poderdante en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo, que determina: "Los directores,



administradores, gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección o administración en las empresas o establecimientos, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus relaciones con los trabajadores".- Consiguientemente, el representante podrá ejercer las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer con el carácter de administrador y, por lo tanto, representante de la poderdante, en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos fracción dos romano y ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, del artículo ciento treinta y cuatro de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, ante toda clase de autoridades del trabajo y de la previsión social jurisdiccionales y administrativas, ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, ante el "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (INFONAVIT), el "Instituto Mexicano del Seguro Social" (IMSS) y comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana, así como el Federal con facultades para absolver y articular posiciones.- IV.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana, así como el Federal.- V.- PODER GENERAL PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado podrá emitir, girar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito.- VI.- FACULTADES DE SUSTITUCIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODERES, a efecto de que el apoderado pueda sustituir de manera individual, a otra persona, total o parcialmente, únicamente la facultad para pleitos y cobranzas, con las facultades inherentes a dicho poder, reservándose en todo caso el ejercicio del mismo. De igual manera, el apoderado podrá otorgar a su vez, a una sola persona, para que los ejerza de forma individual, poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas y revocar los mismos, con las facultades inherentes a dicho poder, reservándose en todo caso el ejercicio de los mismos.- También podrá otorgar poderes generales o especiales y revocar las sustituciones y poderes que hubiese otorgado, así como los que hubiesen sido conferidos con anterioridad.- Después de una amplia deliberación al respecto, los accionistas decidieron por unanimidad de votos, adoptar la siguiente resolución: Décima Cuarta Resolución.- En virtud del planteamiento propuesto por la asamblea, se aprueba la revocación,



NOTARÍA
201

HÉCTOR
MANUEL
CÁRDENAS
VILLARREAL

otorgamiento y ratificación de los poderes otorgados a favor de los Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación Común de la Sociedad, en los términos antes expuestos.-... No habiendo otro asunto que tratar por haberse agotado así el orden del día para esta Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, se levantó la misma a las 18:30 horas de su fecha, previa la redacción de la presente acta, que fue leída y aprobada por todos los presentes y firmada por el Presidente, el Secretario y el Comisario.- Siguen firmas".- CLÁUSULAS.- PRIMERA.- A solicitud del licenciado Roberto Pérez Estrada, queda protocolizada el acta de Asamblea General de Accionistas de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, que ha quedado transcrita en el antecedente sexto de este instrumento, para que surta todos sus efectos legales.-... CUARTA.- Queda formalizado el nombramiento de delegados fiduciarios así como la ratificación y el otorgamiento de poderes de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a favor de los señores Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Jorge Alejandro Naciff Ocegueda, Fernando Rafael Garcia Cuellar, Daniel Martin Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramirez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Herrejón Caballero, Jesús Hevello Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernandez, Ana Maria Castro Velázquez, Rogelio Alberto Rey Salinas, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Itzel Crisóstomo Guzmán, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Maria del Carmen Robles Martinez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Alberto Méndez Davidson, Jonatan Cario Trejo, Priscilla Vega Calatayud, Gerardo Ibarrola Samaniego y Eduardo Cavazos González, quienes gozarán de las facultades que han quedado transcritas en el Acta de Asamblea que se transcribe en el antecedente sexto de este instrumento.-...".



- - - - Los señores NORMA SERRANO RUIZ y EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ, bajo protesta de decir verdad, manifiestan que la personalidad con que comparecen conserva íntegro su vigor, que la misma no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada y que su representada tiene capacidad legal. -----

ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

- - - - "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

- - - - En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----

- - - - En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a

fin de defenderlos. -----

- - - - Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. -----

- - - - Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

----- G E N E R A L E S -----

- - - - Los comparecientes, bajo protesta de decir verdad, por sus generales manifestaron ser: -----

- - - - La señora NORMA SERRANO RUIZ, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, donde nació el día tres de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, soltera, funcionaria bancaria, con domicilio en calle Cordillera de los Andes número doscientos sesenta y cinco, piso dos, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Miguel Hidalgo, en esta ciudad, con Clave Única de Registro de Población "SERN SIETE CINCO UNO DOS CERO TRES MDRZR CERO OCHO", y se identifica con el personal conocimiento que de ella tiene el suscrito notario. -----

- - - - El señor EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, donde nació el día trece de mayo de mil novecientos ochenta y dos, casado, funcionario bancario, con igual domicilio que la anterior compareciente, con Clave Única de Registro de Población "CAGE OCHO DOS CERO CINCO UNO TRES HDFVND CERO CERO", y se identifica con el personal conocimiento que de él tiene el suscrito notario. -----

----- AVISO DE PRIVACIDAD -----

- - - - Que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan conocer el aviso de privacidad a que se refiere la mencionada ley, mismo que se encuentra exhibido en diversas áreas públicas de la notaría y que se encuentra a su disposición para ser consultado en cualquier momento en la página de internet "www.notaria201.com.mx", por lo que con la firma del presente instrumento, los comparecientes manifiestan su consentimiento expreso con el tratamiento de sus datos personales. -----

- - - - YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: I.- Que ante los comparecientes me identifiqué plenamente como notario. II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los originales a que me remito y tuve a la vista. III.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario. IV.- Que conozco personalmente a los comparecientes. V.- Que los citados comparecientes tienen a mi juicio capacidad legal. VI.- Que hice saber a los comparecientes que tienen derecho a leer el presente instrumento. VI.- Que leí a los mismos este instrumento, explicándoles su valor, consecuencias y alcances legales, a lo que manifestaron su comprensión plena. VIII.- Que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de



Dominio para la Ciudad de México, expliqué a los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, quienes declararon bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita; y que la actuación de su representada es de buena fe en su carácter de titular de los mismos. **IX.-** Que solicité a los comparecientes el aviso de actualización de información presentado por su representada al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras sin que me fuera exhibido y que cumplí con la obligación a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera en términos del tercer párrafo del artículo cuarenta y cuatro del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. **X.-** Que manifestaron su conformidad y firmaron el día de su fecha en **UNIÓN DEL SUSCRITO NOTARIO QUIEN AUTORIZA DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO**, por no haber impedimento legal para ello. DOY FE. -----
NORMA SERRANO RUIZ.- FIRMA.- EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ.- FIRMA.- H. M. CÁRDENAS V.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR. -----
- - - - ES SEGUNDO TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA LOS SEÑORES FRANCISCO JAVIER BARRIOS SÁNCHEZ, ROBERTO PULIDO LONDON, CARLOS ASALI HARFUCH, JOSÉ LUIS SOBERANES TORRES, JOSÉ RAMÓN DEL RÍO RIVERO, FERNANDO CASTRO ARMELLA Y BERNARDO EULOGIO PERERA DEL PALACIO, EN SU CARÁCTER DE APODERADOS.- LE CORRESPONDE SER EL SEGUNDO EN SU ORDEN DE EXPEDICIÓN.- VA EN VEINTISIETE PÁGINAS PROTEGIDAS CON HOLOGRAMAS QUE PUEDEN NO SER DE NUMERACIÓN SUCESIVA.- CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.- DOY FE. -----



EXP. 19-2883
LRL/



[Large green signature scribble]



Ciudad de México, México, a 25 de noviembre de 2019



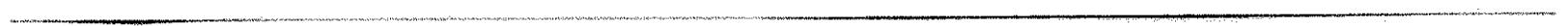
**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario
Del Fideicomiso CIB/2875**
Cordillera de los Andes 265, Piso 2,
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2875

Estimados Señores,

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividad Empresarial, de fecha 22 de marzo de 2018, identificado con el número CIB/2875 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre; (i) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso CIB/2873 y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso CIB/2874 (conjuntamente los "Fideicomitentes B"); (ii) los señores Roberto Alberto Ruiz, Federico Ruiz Rubio, María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio, Ma. Guadalupe Ruiz Rubio, Martha Ruiz Rubio, Pedro Ignacio Zaldumbide Ruiz Susana Zaldumbide Ruiz (conjuntamente los "Fideicomitentes A"); y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso CIB/2875 (el "Fiduciario" o "CI Banco"). Los términos utilizados en el presente con mayúscula inicial no expresamente definidos tendrán el significado que se le atribuye a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso.

En virtud de lo anterior y de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso, por medio de la presente, en este acto, instruye al Fiduciario, para que realice los siguientes actos:

- 1.- Otorgue en favor de los señores **Francisco Javier Barrios Sánchez, Carlos Asali Harfuch, José Luis Soberanes Torres, Roberto Pulido London, José Ramón del Río Rivero, Fernando Castro Armella y Bernardo Eulogio Perera del Palacio** (los "Apoderados") los siguientes poderes, para que los ejerzan conjunta o separadamente, única y exclusivamente respecto del patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar la subdivisión del inmueble resultante de la fusión relacionada en la escritura pública no. 50,490 de fecha 19 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público No. 35 del Estado de Querétaro:
 - 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 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del propio ordenamiento y de los correlativos de la Ley del lugar donde se ejerza este poder. Los Apoderados quedan expresamente facultados para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos, para formular denuncias y querellas penales, desistir de ellas, otorgar el perdón correspondiente cuando proceda, constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público y desistir del amparo.
 - b).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, tan amplio como sea necesario, en los términos y para los efectos del segundo párrafo del artículo dos mil



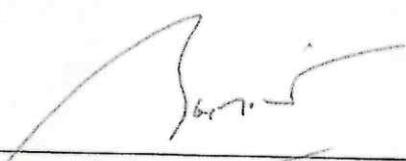


quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos que rijan en los Códigos de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo sin limitar el Código Civil Federal, sin que el presente poder comprenda la facultad para ceder bienes, abrir o cerrar cuentas bancarias, suscribir, emitir o endosar títulos de crédito, o llevar a cabo la ejecución de aquellos actos que por su naturaleza los Apoderados deberían de contar con facultades para actos de dominio, aun cuando éstos se encuentren comprendidos dentro de los fines del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, el Fiduciario quedará liberado de toda responsabilidad derivada del cumplimiento de la presente instrucción en virtud de que la misma se gira conforme a los fines del Fideicomiso y conforme se le ha instruido expresamente.

Sin más por el momento quedamos a sus órdenes para cualquier duda relacionada con el particular.

Atentamente,



Por: Francisco Javier Barrios Sánchez
Cargo: Funcionario Autorizado de los
Fideicomitentes Mira



