



Nancy Gabriela Garduño Cruz &lt;nancy.garduno@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

**Fwd: Se solicita información**

1 mensaje

**Unidad de Transparencia y Acceso a la Información**

10 de octubre de 2024,

&lt;u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

12:03

Para: Nancy Gabriela Garduño Cruz &lt;nancy.garduno@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

----- Forwarded message -----

De: **ÁREA INMOBILIARIA** <areaainmobiliaria@gmail.com>

Date: jue, 10 oct 2024 a las 11:09

Subject: Se solicita información

To: Unidad de Transparencia y Acceso a la Información &lt;u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

Buen día.

Esperando se encuentre bien, por medio del presente de manera amable y respetuosa, solicito los planos de Lotificación autorizados del Condominio denominado The Grand Living La Porta ubicado en Circuito Misión Miracle, No. 512, del Fraccionamiento La Ermita, Querétaro, con clave catastral 140100116337156, así como la Autorización del Proyecto en Condominio expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, a fin de poder dar continuidad con otros trámites.

Por lo anterior anexo al presente la documentación correspondiente para acreditar personalidad.

Sin más por el momento, me despido quedando pendiente a su favorable respuesta.

Saludos cordiales.

--

**DE SANTIAGO, ABOGADOS & CONSULTING.****EDIFICIO DESARO.**

BOULEVARD CENTRO SUR NÚMERO 138.

FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL CIMATARIO CP. 76090.

DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA, SANTIAGO DE QUERÉTARO, MÉXICO.

TELÉFONO OFICINA 442-227-74-60 y/o 442-45571-60 y/o 442-811-58-79.

**4.1. FIDEICOMISO EN ADMINISTRACION 346**

TGL LA PORTA I (1).pdf

**5.01. ESC 42,406 FID PODER DOMINIO TGL LA**

PORTA MARCOS LEVY (1).pdf

**6.1. ESC 44,691 APORTACIÓN INMUEBLE TGL**

LA PORTA I (2).pdf

--

**Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública**

adscrita al Órgano Interno de Control

del Municipio de Querétaro

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:**

Este correo electrónico, incluyendo en su caso, los archivos adjuntos al mismo, pueden contener información de carácter confidencial y/o privilegiada, y se envían a la atención única y exclusivamente de la persona y/o entidad a quien va dirigido. La copia, revisión, uso, revelación y/o distribución de dicha información confidencial sin la autorización por escrito del MUNICIPIO DE QUERETARO está prohibida. Si usted no es el destinatario a quien se dirige el presente correo, favor de contactar al remitente respondiendo al presente correo y eliminar el correo original incluyendo sus archivos, así como cualesquiera copia del mismo. Mediante la recepción del presente correo usted reconoce y acepta que en caso de incumplimiento de su parte y/o de sus representantes a los términos antes mencionados, el MUNICIPIO DE QUERETARO tendrá derecho a los daños y perjuicios que esto le cause.

**INE MARCOS LEVY ROZILLIO COMPLETA.pdf**

218K



## PRIMER TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 41,651 CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO, DE FECHA 19 DIECINUEVE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CUAL SE HIZO CONSTAR UN CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION, A FAVOR DE "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, PARA QUIEN SE EXPIDE LA PRESENTE.-----





ESCRITURA 41,651 CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO.

EXPEDIENTE: 2944.17.

TOMO 506 QUINIENTOS SEIS.

EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, CAPITAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, siendo el día 19 DIECINUEVE del mes de DICIEMBRE del año 2017 DOS MIL DIECISIETE, yo, Licenciado RODRIGO DIAZ CASTAÑARES, Titular de la Notaría Pública Número 6 SEIS, de esta Demarcación Notarial, HAGO CONSTAR:

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION en lo sucesivo el "CONTRATO" y/o el "FIDEICOMISO" que celebran, los señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN en lo sucesivo los "FIDEICOMITENTES y/o FIDEICOMISARIOS"; y "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO (en lo sucesivo el "FIDUCIARIO") representado por los licenciados Salvador de la Lata Mercado y Miriam Gamero Espinosa, en su carácter de Delegados Fiduciarios y junto con los Fideicomitentes y Fideicomisarios, (las "PARTES"), al tenor de las siguientes definiciones, declaraciones y cláusulas:

PROTESTA DE LEY

El Suscrito Notario hago constar, que hice saber a los comparecientes de las penas aplicables a quienes se conducen con falsedad en las declaraciones ante Notario, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento.

DECLARACIONES

--- Primera.- Declaran los Fideicomitentes y Fideicomisarios, bajo protesta de decir verdad que:

--- A.- Ser personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal y económica suficiente para celebrar el presente contrato de fideicomiso.

--- B.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato de Fideicomiso para que a través del mismo, conjunten los recursos económicos suficientes y necesarios para realizar la construcción de un desarrollo inmobiliario consistente en 72 departamentos, en el inmueble que será aportado con posterioridad a éste acto, ubicado Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento la Ermita, mejor conocido como "La Porta", Querétaro (en lo sucesivo el "Inmueble") que será aportado por los propios Fideicomitentes, en los términos y condiciones indicados en el presente instrumento y para cumplir con los fines del Fideicomiso.



--- C.- Que en cumplimiento de lo establecido por el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, manifiestan que los recursos que aportan al Patrimonio del Fideicomiso y los que serán aportados o adquiridos en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son y serán respectivamente procedentes de las actividades que realizan y son de naturaleza lícita y por tanto los ingresos que generan de ellas son obtenidos legalmente, por lo que, manifiestan su conformidad en que el FIDUCIARIO se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que les requiera. Asimismo declaran que de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ellos son los dueños beneficiarios del presente fideicomiso. -----

--- D.- La celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte los Fideicomitentes; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a las partes; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a los Fideicomitentes. -----

--- E.- Que aportarán los recursos económicos necesarios para constituir el patrimonio fideicomitido, así como el Inmueble que en un futuro aportarán la propiedad del inmueble antes descrito, bajo el siguiente estado civil de cada uno de ellos y en las proporciones que se indican a continuación:-----

- 1.- SARA ATTIE NAHMAD, casada bajo el régimen de separación de bienes con el 10.5%.-----
- 2.- MARCOS LEVY ROZILLIO casado bajo el régimen de separación de bienes con el 7%.-----
- 3.- MIRIAM GUINDI ESQUENAZI casada bajo el régimen de separación de bienes con el 7%.-----
- 4.- ALBERTO ATTIE MANSUR casado bajo el régimen de separación de bienes con el 3%.-----
- 5.- SALOMON ATTIE DAYAN casado bajo el régimen de sociedad conyugal con SARA MANSUR TAWIL, con el 7%.-----
- 6.- FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME casado bajo el régimen de separación de bienes con el 3%.-----
- 7.- JOSE ASSA MASRI casado bajo el régimen de separación de bienes con el 14.1%.-----
- 8.- GABRIEL ROZILLIO ORHAIM soltero con el 6%.-----
- 9.- ABRAHAM HILU MICHAN casado bajo el régimen de sociedad conyugal con KARLA SAAD ZAJAR con el 3%.-----
- 10.- MOISES HEMSANI HANONO casado bajo el régimen de separación de bienes con el 5%.-----
- 11.- ALBERTO TAWIL ENTEBI casado bajo el régimen de sociedad conyugal con MARGARITA CREDI IYUNE con el 13.4%.-----





12.- MOISÉS KAMKHAJI IYUNE casado bajo el régimen de separación de bienes con el 5%.

13.- YAAKOV ASSA MEMUN casado bajo el régimen de sociedad conyugal con ELENA CARINA MASLIAH ZONANA con el 5%.

14.- LINDA ZAGA ASSA, soltera, con el 1.7%.

15.- REBECA ZAGA ASSA casada bajo el régimen de separación de bienes con el 1.7%.

16.- DIANA ZAGA ASSA casada bajo el régimen de separación de bienes con el 1.7%.

17.- JACOBO AMKIE EZBAN casado bajo el régimen de separación de bienes con el 5.9%.

Copia de las actas de matrimonio se agregan al apéndice del presente contrato bajo la letra "A".

F.- Con la firma del presente contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 (veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, a que el FIDUCIARIO realice cuantas consultas estime pertinente a la o las sociedad(es) de información crediticia que opere(n) en México, respecto de su persona.

G.- Que están conscientes y convienen en que la celebración del presente Contrato les obliga a entregar al FIDUCIARIO de forma anual la actualización de la información y documentación que les ha sido solicitada por el FIDUCIARIO al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes de la Fiduciaria ("Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito.

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

I.- Que el FIDUCIARIO les ha hecho saber que el Aviso de Privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Responsable, se encuentra a su disposición en la página de internet de "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en la dirección <http://www.vepormas.com>, mismo que se hizo de su conocimiento previo tratamiento de sus Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de



Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que forma parte del presente Contrato. -----

--- En términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los Fideicomitentes podrán otorgar a "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando los términos y condiciones mediante los cuales, "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, tendrá la obligación de informar a los Fideicomitentes, a través del Aviso de Privacidad, la información que recaba del mismo y con qué fines. Asimismo, los Fideicomitentes podrán solicitar a "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que le conciernen a través de la instrumentación del formato establecido en "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en lo sucesivo simplemente (el "Formato ARCO"). El Formato ARCO deberá contener y acompañar la información y documentación señalada en el Aviso de Privacidad. "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, comunicará a los Fideicomitentes, en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato ARCO, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad de los Fideicomitentes. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. -----

--- J.- Que el FIDUCIARIO les ha explicado y conocen el contenido y alcance del inciso (b), de la fracción XIX (diecinueve romano), del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, así como diversas prohibiciones aplicables a la Fiduciaria contenidas en distintas leyes y circulares tal como lo establece la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y la circular 1/2005 Bis (uno diagonal dos mil cinco bis) del Banco de México, mismos que a la letra se transcriben en la cláusula VIGESIMA de este instrumento. -----

--- K.- Que los recursos que cada uno de ellos aportará al Fideicomiso son y serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe ni existirá conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes que afectará al







Fideicomiso, o los productos que tales generen, con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas.-----

--- Segunda.- Declara el "FIDUCIARIO", a través de sus Delegados Fiduciarios bajo protesta de decir verdad:-----

--- A).- Que su representada es una sociedad anónima, institución de banca múltiple, legalmente constituida de conformidad con las leyes de México, con autorización para realizar funciones de banca y crédito y facultada para realizar operaciones fiduciarias.-----

--- B).- Que cuentan con las facultades legales necesarias para la celebración del presente Contrato, según se hace constar en la escritura pública 26,371 (veintiséis mil trescientos setenta y uno) de fecha 28 (veintiocho) de enero del 2015 (dos mil quince), otorgada ante la fe del Notario Público 244 (doscientos cuarenta y cuatro) del Distrito Federal, el Licenciado Celso de J. Pola Castillo, la cual quedó inscrita bajo el folio mercantil 186,434 (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro) en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad.-----

--- C).- Que la suscripción, celebración y cumplimiento por parte del FIDUCIARIO a sus obligaciones conforme al presente Contrato, están comprendidos dentro de sus facultades, han sido debidamente autorizados y no contravienen sus estatutos vigentes, ni ley, reglamento, circular o disposición contractual alguna que le obligue o afecte.-----

--- D).- Que no se requiere de autorización o aprobación de, o acción alguna por parte de, ni notificación a, o registro ante, cualquier autoridad gubernamental u organismo regulatorio para la debida suscripción, celebración y cumplimiento del presente Contrato.-----

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

--- F).- Han hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en cumplimiento del artículo 106 (ciento seis), fracción Decima Novena, inciso b) de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice:-----

--- "ART. 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido:-----

--- XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta ley:-----

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se



adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende. -----

Si al término del Fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, 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 insertarán en forma notoria los párrafos anteriores de este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes para su afectación fiduciaria". -----

Que de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de la "Circular 1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México, relativa a las reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de fideicomiso que celebren, en las que se establecen, entre otras disposiciones, las prohibiciones para el FIDUCIARIO que a continuación se transcriben: -----

".....6 PROHIBICIONES. -----

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

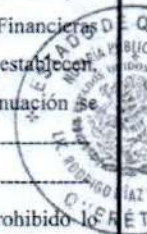
- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y -----
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

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

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

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







6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 (ciento seis) fracción XIX (diecinueve romano) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 (ciento tres) fracción IX (nueve romano) de la Ley del Mercado de Valores, 62 (sesenta y dos) fracción VI (seis romano) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 (sesenta) fracción VI (seis romano) Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución".

Asimismo, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), el FIDUCIARIO ha hecho saber a las partes que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente.

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

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

G).- Para efectos administrativos y de control ha asignado a este Fideicomiso el número 346 y que han convenido con los "FIDEICOMITENTES" denominarlo para efectos de identificación como "BANCO VE POR MÁS, S.A., FIDEICOMISO 346".

LAS PARTES declaran estar de acuerdo en celebrar el presente Contrato de Fideicomiso y al efecto, otorgan las siguientes:

#### CLAUSTRAS

##### PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:

"LOS FIDEICOMITENTES", señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN y el FIDUCIARIO "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, representados como ha quedado indicado, convienen en



celebrar en este acto el presente Contrato de Fideicomiso de Administración, en los términos y condiciones que se contienen en las siguientes cláusulas, el cual se identificará para efectos administrativos como "Banco Ve Por Más, S. A., Fideicomiso 346".-----

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

--- A.- **FIDEICOMITENTES:** Los señores **SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAİM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN**, en los porcentajes que a cada uno de ellos corresponde e indicados en el inciso E) de la declaración primera de esta escritura, obligan a aportar las cantidades necesarias para que el FIDUCIARIO adquiera la propiedad del inmueble a que se refiere la declaración primera inciso B), del presente instrumento, así como los recursos económicos que establezca el COMITE TECNICO de este Fideicomiso para realizar las construcciones que resulten necesarias o convenientes en el Inmueble.-----

--- B.- **FIDUCIARIO:** "**BANCO VE POR MAS**", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, acepta el cargo de FIDUCIARIO que por virtud de este contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este instrumento y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, en los términos establecidos en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y recibirá a su entera satisfacción las aportaciones de los FIDEICOMITENTES; obligándose a destinar dichos recursos únicamente a la adquisición del Inmueble descrito y que formará parte del patrimonio del Fideicomiso, así como a las construcciones del desarrollo inmobiliario.-----

El FIDUCIARIO mantendrá la titularidad de los bienes fideicomitidos y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----

--- C.- **FIDEICOMISARIOS:** Serán FIDEICOMISARIOS en este Fideicomiso los propios FIDEICOMITENTES, los señores **SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAİM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN ASSA, DIANA ZAGA ASSA**, en los porcentajes en que cada uno de ellos haya contribuido a la formación del patrimonio fideicomitado y quienes en tal carácter tendrán derecho a: (i) recibir los frutos, productos y rendimientos del patrimonio





fideicomitido; (ii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les transmita o les revierta la propiedad de los Inmuebles Fideicomitidos; (iii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les adjudique el producto de los remanentes del Inmueble Fideicomitido; (iv) al término de este Fideicomiso, tendrán derecho a recibir o a que se le revierta el patrimonio fideicomitido. -----

Para los efectos anteriores, los FIDEICOMITENTES convienen en que cada uno de ellos en lo individual participará de las cargas y beneficios derivados de este Fideicomiso, respecto del Inmueble Fideicomitido, en el porcentaje y proporción indicado en el inciso E de la declaración primera y/o en el porcentaje y proporción en que cada uno de ellos hubiere aportado los recursos económicos para su construcción. -----

----- En caso de que alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES no desee realizar las aportaciones que establezca el COMITE TECNICO del Fideicomiso para realizar las construcciones, adaptaciones o mejoras en el Inmueble Fideicomitido, su porcentaje de participación en las cargas y beneficios de este Fideicomiso, se diluirá considerando: (i) el importe de las aportaciones ordenadas por el COMITE TECNICO y; (ii) el valor del Inmueble Fideicomitido de que se trate antes de las citadas aportaciones; valor que se determinará con base en los avalúos que se practiquen al Inmueble Fideicomitido antes de realizarse en él las mejoras, remodelaciones o construcciones, conforme al procedimiento establecido en el inciso (B) de la cláusula NOVENA de este contrato. -----

--- D.- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES: Serán aquellas personas físicas que se adhieran al presente Fideicomiso, mediante la celebración del Convenio de Adhesión que suscribirán con el Fiduciario, previas instrucciones del Comité Técnico. Lo anterior en entendido de que se deberá de contar previamente con la anuencia del Fiduciario y previo al cumplimiento a las políticas de identificación de clientes del Fiduciario. -----

--- E.- FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS: Serán FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS las personas físicas que con tal carácter designen los propios FIDEICOMISARIOS, respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde de este Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Octava del presente instrumento. -----

----- Las partes acuerdan que los derechos de los fideicomisarios sobre el presente Fideicomiso, estarán limitados a lo expresamente pactado, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos que sean exigibles al FIDUCIARIO, extinguiéndose el derecho una vez recibido el beneficio para cuyo efecto fue constituido. -----

--- TERCERA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: -----

----- Quedarán afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso las aportaciones que realizan los FIDEICOMITENTES para que se destinen a la construcción del Inmueble que con posterioridad a éste acto aportarán los Fideicomitentes, con la superficie, rumbos, medidas que se indiquen en el título de propiedad, con las características de construcción indicadas en las licencias de construcción; libre de gravamen; sin reserva ni limitación en su



dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho les correspondan, así como:-----

- a).- Con las cantidades de dinero que posteriormente sean aportadas a la Cuenta del Fideicomiso, que resulten necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y que sean aportadas por los Fideicomitentes y Fideicomisarios, así como por los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, en los términos de este Fideicomiso. -----
- b).- Con los Permisos y Licencias. -----
- c).- Con los frutos, productos y rendimientos derivados de la administración del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- d).- Con todos los bienes y derechos (incluyendo servidumbres), que sean incorporados al Inmueble o adquiridos, ya sea por accesión, cesión o concesión a favor del Fideicomiso. -----
- e).- Con los rendimientos y productos devengados de las inversiones y reinversiones de los recursos aportados al Fideicomiso que realice el FIDUCIARIO, en cumplimiento de las instrucciones que le gire el COMITE TECNICO, así como cualquier otra cantidad que tenga relación o causa en favor del Fideicomiso. -----
- f).- En general con las aportaciones que realicen los Fideicomitentes y Fideicomisarios y con cualesquier otro bien o producto que por cualquier título legítimo se aporte al Fideicomiso o llegue a adquirir el FIDUCIARIO en beneficio del Fideicomiso. -----

En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran o integrarán el Patrimonio en Fideicomiso, conforme al numeral 5.1 (cinco punto uno) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, por lo que los Fideicomitentes y Fideicomisarios conservan una copia del mismo a su entera satisfacción. Asimismo reconocen las Partes que dicho inventario se irá modificando en el tiempo conforme existan aportaciones futuras, así como con los rendimientos que generen las inversiones y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al mismo. -----

--- **CUARTA.- DESTINO DE LAS APORTACIONES.** -----

El FIDUCIARIO, conforme a las instrucciones del COMITE TECNICO, destinará las aportaciones de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes al cumplimiento de los fines del Fideicomiso; en específico a cualquier pago, inversión y erogación en los términos del presente Contrato, misma que deberá ser instruida por el COMITE TECNICO, y con el único propósito de dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso. -----

El FIDUCIARIO invertirá en los plazos que por escrito le señale el COMITE TECNICO las cantidades líquidas que permanezcan en el patrimonio del Fideicomiso. En caso de no existir gastos o erogaciones previstas para un corto plazo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso se podrán invertir de conformidad con las inversiones permitidas. -----

--- **QUINTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.** -----





Las Partes están de acuerdo que el objeto primordial de este Fideicomiso consistirá en conjuntar los recursos necesarios y suficientes para proyectar, desarrollar y construir el Desarrollo (en la forma en que lo determine el COMITE TECNICO) sobre el Inmueble que en un futuro aporten los Fideicomitentes y Fideicomisarios y posteriormente: (i) constituir el Condominio, en su caso, y transmitir las Unidades Habitacionales que resulten a los Fideicomitentes y Fideicomisarios y a los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, (ii) o, transmitir el Inmueble a un tercero previa instrucción del Comité Técnico.

Las partes de este contrato convienen y están de acuerdo en que los fines del presente Fideicomiso son:-----

--- A.- Que el FIDUCIARIO reciba de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes las aportaciones que se obligan a realizar, para destinarlas exclusivamente al proyecto y a la construcción del desarrollo inmobiliario a realizarse en el mismo; -----

--- B.- Que el FIDUCIARIO por instrucciones del COMITE TECNICO, abra en "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, o en la institución que para tal efecto le instruyan, las cuentas bancarias y de inversión, para recibir los recursos que aporten los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS; y en su caso las cuentas de cheques operativas y de inversión en la(s) institución(es) bancaria(s) que para tal efecto le instruya el COMITÉ TÉCNICO, autorizando a las personas que le indiquen a firmar en las cuentas, para librar cheques y ordenar transferencias de dichas cuentas, en el entendido de que éstos serán los únicos responsables de llevar el control de la administración de las mismas, destinando los recursos única y exclusivamente a dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, por lo que desde éste acto los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, liberan al FIDUCIARIO de toda responsabilidad por el destino que las personas autorizadas den a los recursos. -----

--- C.- Que con el producto de las aportaciones de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, así como con los rendimientos, se destinen a la construcción del Desarrollo, a la constitución del Condominio sobre el Inmueble que con posterioridad a éste acto los Fideicomitentes y Fideicomisarios aporten al presente Fideicomiso y se aplique cada una de las Unidades Habitacionales a favor de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y a favor de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes. -----

--- D.- Que el FIDUCIARIO reciba y conserve la propiedad del Inmueble que aporten en un futuro los Fideicomitentes y Fideicomisarios y los destine exclusivamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso; -----

--- E.- Que el FIDUCIARIO administre o transmita el patrimonio fideicomitado de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del COMITE TECNICO del presente Fideicomiso. -----

--- F.- Que el FIDUCIARIO otorgue a las personas que designe el COMITE TECNICO, los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, contrate los bienes



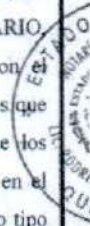
y servicios necesarios para realizar en el Inmueble Fideicomitido construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca dicho COMITE TECNICO; -----

--- G.- Que el FIDUCIARIO previa instrucción del COMITÉ TÉCNICO, celebre los Convenios de Adhesión con las personas físicas que designe. Lo anterior en entendido de que se deberá de contar previamente con la anuencia del Fiduciario y previo al cumplimiento a las políticas de identificación de clientes del Fiduciario.-----

--- H.- n virtud de lo anterior, la administración del Inmueble estará a cargo de la persona que designe el COMITE TECNICO, debiendo ocuparse de su conservación y mantenimiento, realizando por cuenta del FIDUCIARIO y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del impuesto predial y el pago de cualesquier otro derecho o contribución relacionada y que aplique, así como el pago por todos los servicios y cuotas relacionadas con el Inmueble; liberando al FIDUCIARIO por dichos conceptos.-----

--- I.- Que el FIDUCIARIO otorgue a las personas que designe el COMITE TECNICO, los poderes necesarios y suficientes, para que en nombre y representación del FIDUCIARIO obtengan de las autoridades competentes los Permisos y Licencias relacionados con el Inmueble, conforme al proyecto que autorice el propio COMITE TECNICO; o bien, los que se requieran para modificar cualesquiera de los Permisos y Licencias, así como de los trámites relacionados con la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en el Inmueble; así como los poderes para que obtengan de las autoridades competentes todo tipo de incentivos fiscales, o devolución de cantidades por impuestos pagados, relativos al Inmueble o al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) realicen actos de administración, y realicen actos relativos a pleitos y cobranzas, todo lo anterior en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos de las demás entidades de la República Mexicana, y del Código Civil Federal, a excepción de la facultad de hacer cesión de bienes, teniendo los apoderados las facultades especiales a que se refiere el artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del ordenamiento antes referido, las que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran. De igual forma otorgar los poderes necesarios para ejecutar los actos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y de los derechos de las partes relativos o derivados del Fideicomiso, sujeto siempre a las políticas del FIDUCIARIO, con respecto al otorgamiento de poderes a terceros, debiendo el apoderado informar al FIDUCIARIO el resultado de su actuación, en su representación, en cada ocasión en la que comparezca en representación del FIDUCIARIO y adicionalmente cuando éste así se lo solicite.-----

--- J.- Qué el FIDUCIARIO, utilice los recursos que obren en el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, previa instrucción del COMITE TECNICO.-----







--- K.- Que el FIDUCIARIO celebre los contratos con las personas que le indique el COMITE TECNICO para realizar la construcción del Desarrollo y demás obras y mejoras que se realicen sobre el Inmueble, en los términos y condiciones que le indique dicho COMITE TECNICO, en cuyo caso, el FIDUCIARIO podrá otorgar en Garantía el Inmueble y demás obras y mejoras que se realicen sobre el Inmueble a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en él o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS liberan desde ahora al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. -----

--- L.- Que el FIDUCIARIO constituya sobre el inmueble el Régimen de Propiedad en Condominio; que reconozca y cumpla con las obligaciones relativas a dicha modalidad de propiedad y sus reglamentos de administración; que otorgue los poderes que le indique el COMITE TECNICO, para su representación en cualesquier tipo de asamblea de condóminos o cualesquier otro órgano del Condominio, debiendo el apoderado informar al FIDUCIARIO el resultado de su actuación, en su representación, en cada ocasión en la que comparezca en representación del FIDUCIARIO. -----

--- M.- Que el FIDUCIARIO, previas instrucciones que le otorgue por escrito el COMITE TECNICO, suscriba los contratos o convenios que éste le instruya para el cumplimiento de los fines del fideicomiso. -----

--- N.- Que el FIDUCIARIO celebre los contratos de crédito necesarios para la construcción del Desarrollo para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones que le instruya el COMITE TECNICO. Lo anterior en el entendido de que el FIDUCIARIO responderá únicamente con y hasta donde baste el patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, que el FIDUCIARIO previas instrucciones por escrito del COMITE TECNICO, proceda a otorgar garantía hipotecaria y/ o fiduciaria respecto del Inmueble Fideicomitado y/o Desarrollo Habitacional a favor del acreedor que corresponda, por el otorgamiento de financiamiento a favor de cualquiera o la totalidad de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS o del tercero que se señale en la instrucción respectiva, siempre que el destino del crédito a garantizar sea la realización de obras, construcciones, adiciones, mejoras o remodelaciones en el Inmueble Fideicomitado y/o Desarrollo Habitacional. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos del Fideicomiso o de los garantizados, única y exclusivamente con recursos del Fideicomiso y hasta donde éstos alcancen. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre el FIDUCIARIO en cumplimiento de las instrucciones del COMITE TECNICO. -----

--- O.- Que al término de este Fideicomiso o antes si así lo dispone el COMITE TECNICO, el FIDUCIARIO, proceda a la aplicación y/o transmisión de propiedad y extinción total del



patrimonio fideicomitido y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS de este Fideicomiso, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponda. -----

--- P.- Que el FIDUCIARIO para el caso de ser necesario, contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el COMITE TECNICO, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso correspondan al Inmueble Fideicomitido. Si el COMITE TECNICO no instruye al FIDUCIARIO la contratación del despacho de contadores citado, dicha omisión se considerará como causa grave para que el FIDUCIARIO renuncie a su encargo. -----

--- Q.- Que el FIDUCIARIO reciba los recursos necesarios para el desarrollo del Inmueble Fideicomitido y, lo destine conforme a las instrucciones del COMITE TECNICO, a entregarlo a los FIDEICOMISARIOS, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponda, en los términos del presente Contrato, en el entendido de que mientras el FIDUCIARIO no reciba dichas instrucciones, invertirá los productos de acuerdo a la Política de Inversión que se establece en cláusula Quinta siguiente de esta escritura. -----

--- R.- Que al término de este Fideicomiso o antes si así lo dispone el COMITE TECNICO, el FIDUCIARIO previa provisión de fondos, proceda a la liquidación total del patrimonio fideicomitido y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS de este Fideicomiso, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponda, respecto del Inmueble Fideicomitido. -----

--- S.- Que el FIDUCIARIO otorgue con cargo al patrimonio del Fideicomiso los poderes a la persona o personas que le indique el COMITE TECNICO para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para lograr la consecución de los fines de este Fideicomiso. -----

--- T.- Que de conformidad con las instrucciones del COMITE TECNICO, el FIDUCIARIO realice las aplicaciones, transmisiones o reversiones de los bienes Fideicomitados una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, a favor de los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS o de terceros. -----

--- U.- Que el FIDUCIARIO por instrucciones que en este acto ratifican los FIDEICOMITENTES, permita a los propios FIDEICOMITENTES ser depositarios del Inmueble Fideicomitido, a cuyo efecto deberán observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren con tal carácter. -----

--- V.- Que EL FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del fideicomiso y por cuenta y orden de los FIDEICOMITENTES contrate a las personas físicas o morales que designe el COMITE TECNICO, a efecto de que elaboren el Proyecto Ejecutivo, que será sometido a la aprobación del COMITE TECNICO, para la construcción de un desarrollo inmobiliario sobre el Inmueble, y con base en el cual, el COMITE TECNICO determinará los términos y condiciones bajo los cuales será construido, los calendarios de obra; así como los presupuestos de construcción. -----





--- W.- Cuando el FIDUCIARIO actúe en cumplimiento de las instrucciones del COMITE TECNICO, o en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, quedará liberado de toda responsabilidad.-----

--- X.- En general, que el FIDUCIARIO realice todos los actos jurídicos previstos en este Fideicomiso o los que resulten convenientes o necesarios para el cumplimiento del mismo o particularmente, para los fines establecidos en esta Cláusula.-----

--- **SEXTA.- PROYECTO INMOBILIARIO.**-----

Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS encomendarán a terceros (que sean contratados por quien determine el COMITE TECNICO) la construcción de un Desarrollo a ser desarrollado en el Inmueble (el "Desarrollo"), de conformidad con el proyecto arquitectónico y ejecutivo que determine el COMITE TECNICO.-----

Todas las obras a ejecutar para la construcción del Desarrollo serán realizadas mediante los contratos y con los contratistas que el COMITE TECNICO mejor considere; siendo el pago de dichos contratos y contratistas con cargo a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

El COMITE TECNICO instruirá directamente al FIDUCIARIO para poder disponer de la Cuenta del Fideicomiso para el pago de los contratos para el desarrollo y construcción del Desarrollo, incluyendo el pago de los Permisos y Licencias, y de los derechos, impuestos y honorarios de tercero, así como para la constitución del Condominio.-----

--- **SEPTIMA.- INVERSION DEL PATRIMONIO:**-----

El FIDUCIARIO invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del fideicomiso de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto le gire el COMITE TECNICO del Fideicomiso por conducto de su Presidente.-----

El FIDUCIARIO, a falta de instrucción expresa del COMITE TECNICO del Fideicomiso, invertirá los recursos que constituyen el patrimonio consistente en recursos monetarios fideicomitados, en cualquiera de los instrumentos que a continuación se indican:-----

--- (i) Cetes a un plazo máximo de 28 (veintiocho) días, a falta de éstos los plazos máximos de inversión serán de 1 (un) día.-----

En todos los casos en que el FIDUCIARIO realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más.-----

--- (ii) Pagaré bancario.-----

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

--- (iv) En todos los casos en que el FIDUCIARIO realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más.-----

--- (v) El FIDUCIARIO llevará a cabo las inversiones en los valores que se encuentren disponibles en el mercado al momento de la inversión, en el orden que a continuación se



establece, en el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las partes como una instrucción permanente hasta en tanto el FIDUCIARIO no reciba instrucciones por escrito del COMITE TECNICO para invertir el patrimonio fideicomitido:--

- 1. Pasivos a cargo de "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más que devenguen la tasa más alta que paga la institución por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantienen los citados pasivos; -----
- 2. Instrumentos de deuda bancarios ya sea en directo o reporto; -----
- 3. Valores a cargo del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, ya sea en directo o reporto. -----
- 4. Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica -----

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

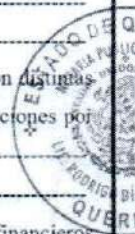
- i) El monto de los recursos líquidos a invertir. -----
- ii) La clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio de dicho Fideicomiso y de ser procedente el nombre de los emisores y su calificación. -----
- iii) Los plazos máximos de las inversiones. -----
- iv) La o las contrapartes con quienes el FIDUCIARIO deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en los párrafos siguientes. -----

En este acto los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS aprueban y autorizan expresamente al FIDUCIARIO para que en cumplimiento del presente Fideicomiso celebre operaciones con "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. -----

En caso que el COMITE TECNICO decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, deberán instruirlo por escrito y de manera expresa al FIDUCIARIO. -----

Así mismo, manifiesta el FIDUCIARIO, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad al FIDUCIARIO, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o







suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del contrato de inversión cuya celebración se realice para la inversión del patrimonio fideicomitido; y que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, concurso mercantil o incumplimiento del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión y a su política de inversión, cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, siempre y cuando el FIDUCIARIO actúe de conformidad a lo establecido en el presente Contrato. ---  
El FIDUCIARIO no será responsable de los menoscabos que pudiera sufrir el patrimonio cuando actúe de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, a menos que dichas pérdidas sean por su negligencia, dolo o impericia, por lo que en ese caso deberá responder por los daños y perjuicios que el patrimonio fideicomitido sufra por su culpa. -----

--- OCTAVA.- DE LOS FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS: -----

Los FIDEICOMITENTES, en lo individual, podrán designar FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS, para el caso de su fallecimiento, declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción a las personas que cumplan con las condiciones que más adelante se enuncian; estas designaciones podrán realizarse y modificarse por carta dirigida al FIDUCIARIO debidamente ratificada ante fedatario público en la que se indique el nombre completo del Fideicomisario Sustituto, anexando copia de su acta de nacimiento. En todos los casos los Fideicomisarios Sustitutos que hubieren sido designados, adquirirán de inmediato la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondan al FIDEICOMITENTE que sustituyan al momento (i) del fallecimiento, lo cual se acreditará con copia certificada del acta de defunción respectiva; (ii) de la declaración judicial de estado de interdicción, lo cual se acreditará con la sentencia firme que declare dicho estado y (iii) declaración judicial de ausencia, lo cual se acreditará con la sentencia firme que señale dicha declaración. -----

Para dichos efectos los FIDEICOMISARIOS designarán a las personas como sus Fideicomisarios Sustitutos en acto por separado. -----

--- NOVENA.- CESION DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS: -----

Los FIDEICOMISARIOS podrán ceder libremente sus derechos siempre y cuando la cesión se realice a favor de: (i) su cónyuge; (ii) sus descendientes consanguíneos en línea directa; (iii) parientes consanguíneos colaterales dentro del segundo grado o; (iv) a favor de cualesquiera de los demás FIDEICOMISARIOS. -----

En caso de que los FIDEICOMISARIOS deseen ceder, traspasar, gravar, enajenar o limitar sus derechos fideicomisarios (eventos todos ellos denominados conjuntamente como Cesión), a personas distintas a las indicadas en el párrafo anterior, desde ahora convienen expresamente que, en los términos y para los efectos del artículo dos mil treinta del Código Civil Federal, no podrán hacerlo sin la previa autorización por escrito del COMITE TECNICO. -----



Los demás FIDEICOMISARIOS tendrán derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios que se pretendan ceder, aplicándose para este efecto las disposiciones del Código Civil para la Ciudad de México que regulan la copropiedad.-----

Para efectos de lo anterior el FIDEICOMISARIO que pretenda ceder sus derechos o una parte de éstos, lo notificará por escrito al COMITE TECNICO, indicando los términos y condiciones en que desea ceder sus derechos fideicomisarios, así como el nombre y generales del presunto adquirente.-----

Al recibir la solicitud del FIDEICOMISARIO, el Presidente o en su defecto, el Secretario del COMITE TECNICO, lo notificará a los restantes FIDEICOMISARIOS dentro de los quince días hábiles siguientes, otorgándoles un plazo de treinta días hábiles para que notifiquen por escrito al COMITE TECNICO, si ejercen su derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios de que se trate y en su caso, dispondrán de diez días hábiles para entregar los fondos necesarios al FIDUCIARIO, con el fin de que esta los haga llegar al FIDEICOMISARIO cedente.-----

En caso de que los demás FIDEICOMISARIOS no adquieran parcial o totalmente los derechos del FIDEICOMISARIO cedente conforme al procedimiento anterior, el COMITE TECNICO podrá:-----

--- A.- Autorizar la cesión al FIDEICOMISARIO cedente, siempre que los términos y condiciones sean los mismos a los contenidos en su ofrecimiento inicial o;-----

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

1.- Tanto el COMITE TECNICO como el FIDEICOMISARIO cedente ordenarán, dentro de los treinta días hábiles siguientes, la práctica de un avalúo de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, mismos que serán efectuados por las Instituciones de Crédito que cada uno de ellos designe.-----

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

3.- En caso de que la diferencia de valores de los avalúos citados sea mayor a un diez por ciento, el COMITE TECNICO y el FIDEICOMISARIO cedente, contarán con un plazo de diez días naturales durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para determinar el valor de cesión de los derechos fideicomisarios de que se trate.-----

4.- Transcurrido el plazo indicado en el inciso anterior, sin que el COMITE TECNICO y el FIDEICOMISARIO cedente hubieren llegado a un acuerdo, cada uno de ellos designará a un representante para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Dichos representantes contarán con un plazo de diez días naturales durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo.-----

5.- Si pasado el plazo indicado en el inciso anterior, los representantes designados por el COMITE TECNICO y el FIDEICOMISARIO cedente no han logrado superar el desacuerdo,





el COMITE TECNICO, dentro de los quince días hábiles siguientes, solicitará al FIDUCIARIO ordene la práctica de un tercer avalúo, en cuyo caso el precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios que se desean enajenar, será el valor promedio de los tres avalúos.-----

6.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que haya sido determinado el precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios, el FIDEICOMISARIO cedente podrá notificar por escrito al COMITE TECNICO, su intención de desistirse de la cesión y de no hacerlo así, el comprador designado por el COMITE TECNICO, dispondrá de quince días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo en que el FIDEICOMISARIO cedente pudo haberse desistido, para entregar los fondos necesarios al FIDUCIARIO, con el fin de que esta los haga llegar al FIDEICOMISARIO cedente.-----

Todos los gastos y costos derivados del procedimiento anterior serán por cuenta y a cargo exclusivo del FIDEICOMISARIO cedente, por lo que ni el COMITE TECNICO ni el FIDUCIARIO, estarán obligados a satisfacer dicho procedimiento, si el FIDEICOMISARIO cedente no les proporciona previamente los recursos económicos suficientes para satisfacer dichos gastos y costos.-----

Toda transmisión de derechos fideicomisarios, sin importar su causa u origen, deberá notificarse al FIDUCIARIO, quien previamente al reconocimiento del beneficiario, deberá verificar que dicha transmisión se realizó en los términos establecidos en este Contrato y en caso contrario, el FIDUCIARIO se abstendrá de reconocer al beneficiario de la transmisión de los derechos fideicomisarios.-----

Todo FIDEICOMISARIO, por el hecho de serlo, se sujeta y somete a las estipulaciones de este Contrato y a los acuerdos y resoluciones aprobados legalmente por el COMITE TECNICO de este Fideicomiso y se apeguen a los términos pactados en este contrato.-----

--- **DECIMA.- DEL COMITE TECNICO:** -----

Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, con fundamento en el párrafo tercero del artículo ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, constituyen un COMITE TECNICO para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitido y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines de este Contrato.-----

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

Los FIDEICOMITENTES en este acto designan como miembros del COMITE TECNICO a las personas que se indican a continuación: -----

**MIEMBRO DEL COMITÉ:**-----

PROPIETARIOS-----CARGO DENTRO DEL COMITE-----SUSTITUTOS-----

MIRIAM	GUINDI	PRESIDENTE	MARCOS	NAHMAD
ESQUENAZI.			ROZILLIO.	



SARA ATTIE NAHMAD	SECRETARIO	ARI ALFONSO CASSAB CAIN.
MARCOS LEVY ROZILLIO	VOCAL	ALBERTO TAWIL ENTEBI.

En el caso de que alguno de los miembros del COMITE TECNICO renuncie, fallezca, sea declarado en estado de interdicción o en ausencia, será sustituido por los miembros sustitutos del COMITE TECNICO, y en ausencia de estos por algún pariente consanguíneo en línea recta o consanguínea colateral dentro del segundo grado, del miembro del COMITE TECNICO que deba ser suplido.

A.- Los miembros del COMITE TECNICO desempeñarán su cargo de manera honorífica, es decir, sin derecho al cobro de honorarios.

B.- Cada miembro del COMITE TECNICO tendrá un voto. Las decisiones del COMITE TECNICO se tomarán por mayoría de votos, pudiendo instruir dichas decisiones el FIDUCIARIO indistintamente por cualquiera de los miembros del COMITE TECNICO excepto las decisiones relacionadas con los temas que a continuación se señalan, para las cuales se requerirá sin excepción, el voto unánime que incluya al menos el voto de un miembro propietario:

--- a).- La celebración de contratos de crédito, de hipoteca o cualesquier otra garantía que recaiga sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

--- b).- La reversión, aplicación o transmisión en ejecución de Fideicomiso que se haga a cualquier persona distinta a: (i) los Fideicomitentes y Fideicomisarios; en los términos que correspondan conforme a este Fideicomiso.

--- c).- Los miembros del COMITE TECNICO podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del COMITE TECNICO; sin embargo, en este caso, tendrá voz más no voto en las sesiones del COMITE TECNICO.

FACULTADES DEL COMITE TECNICO.- Además de las relacionadas en el cuerpo del presente Contrato, las facultades del COMITE TECNICO serán de manera enunciativa pero no limitativa las siguientes:

--- a).- Será el órgano de vigilancia y decisión en materia estratégica del Fideicomiso, y sus instrucciones las emitirá por escrito al FIDUCIARIO, mismas que deberán ser firmadas por dos de los miembros del COMITE TECNICO que asistan a dicha sesión o bien por el presidente y el secretario designados en la sesión del Comité.

--- b).- Revisar y aprobar los estados de cuenta que emita el FIDUCIARIO, respecto al patrimonio fideicomitado.

--- c).- Conocer y aprobar las principales políticas del desarrollo, como son, el desarrollo de la obra, presupuestos de egresos e Ingresos, entre otros.

--- d).- Instruir al FIDUCIARIO por instrucciones del COMITE TECNICO, abra las cuentas bancarias y de inversión en "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima y/o en la institución



SARA ATTIE NAHMAD	SECRETARIO	ARI ALFONSO CASSAB CAIN.
MARCOS LEVY ROZILLIO	VOCAL	ALBERTO TAWIL ENTEPI.

En el caso de que alguno de los miembros del COMITE TECNICO renuncie, fallezca, sea declarado en estado de interdicción o en ausencia, será sustituido por los miembros sustitutos del COMITE TECNICO, y en ausencia de estos por algún pariente consanguíneo en línea recta o consanguínea colateral dentro del segundo grado, del miembro del COMITE TECNICO que deba ser suplido. -----

A.- Los miembros del COMITE TECNICO desempeñarán su cargo de manera honorífica, es decir, sin derecho al cobro de honorarios. -----

B.- Cada miembro del COMITE TECNICO tendrá un voto. Las decisiones del COMITE TECNICO se tomarán por mayoría de votos, pudiendo instruir dichas decisiones el FIDUCIARIO indistintamente por cualquiera de los miembros del COMITE TECNICO, excepto las decisiones relacionadas con los temas que a continuación se señalan, para las cuales se requerirá sin excepción, el voto unánime que incluya al menos el voto de un miembro propietario: -----

--- a).- La celebración de contratos de crédito, de hipoteca o cualesquier otra garantía que recaiga sobre el Patrimonio del Fideicomiso. -----

--- b).- La reversión, aplicación o transmisión en ejecución de Fideicomiso que se haga a cualquier persona distinta a: (i) los Fideicomitentes y Fideicomisarios; en los términos que correspondan conforme a este Fideicomiso. -----

--- c).- Los miembros del COMITE TECNICO podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del COMITE TECNICO; sin embargo, en este caso, tendrá voz más no voto en las sesiones del COMITE TECNICO. -----

FACULTADES DEL COMITE TECNICO.- Además de las relacionadas en el cuerpo del presente Contrato, las facultades del COMITE TECNICO serán de manera enunciativa pero no limitativa las siguientes: -----

--- a).- Será el órgano de vigilancia y decisión en materia estratégica del Fideicomiso, y sus instrucciones las emitirá por escrito al FIDUCIARIO, mismas que deberán ser firmadas por dos de los miembros del COMITE TECNICO que asistan a dicha sesión o bien por el presidente y el secretario designados en la sesión del Comité. -----

--- b).- Revisar y aprobar los estados de cuenta que emita el FIDUCIARIO, respecto al patrimonio fideicomitado. -----

--- c).- Conocer y aprobar las principales políticas del desarrollo, como son, el desarrollo de la obra, presupuestos de egresos e Ingresos, entre otros. -----

--- d).- Instruir al FIDUCIARIO por instrucciones del COMITE TECNICO, abra las cuentas bancarias y de inversión en "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima y/o en la institución





que para tal efecto le indiquen y autorice a las personas para girar o instruir sobre las mismas.

--- e).- Instruir al FIDUCIARIO para que con cargo al patrimonio fideicomitido otorgue o revoque los poderes necesarios en términos de los fines de este Fideicomiso, designando a los apoderados correspondientes; en el entendido que el FIDUCIARIO no será responsable de la actuación de dichos apoderados ni del pago de sus honorarios o gastos derivados de la ejecución del mandato y que EL FIDUCIARIO en todo caso conservará las facultades de dominio, las cuales ejercerá por instrucciones del COMITE TECNICO.

--- f).- Instruir al FIDUCIARIO para que celebre los contratos de crédito con las Instituciones Financieras que le indique el COMITE TECNICO para realizar las aportaciones y cumplimiento de los derechos y obligaciones que los mismos le otorguen, en cuyo caso, el FIDUCIARIO podrá otorgar las garantías con cargo al patrimonio fideicomitido a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los FIDEICOMITENTES liberan desde ahora al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. De igual manera se establece que la persona que designe el COMITE TECNICO deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del crédito, los FIDEICOMITENTES desde este momento facultan al FIDUCIARIO a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren al FIDUCIARIO, con el propósito de que se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito. Los pagos de las amortizaciones que se deban realizar del crédito, serán invariablemente instruidos por parte del COMITE TECNICO. De igual manera, los FIDEICOMITENTES facultan al FIDUCIARIO a establecer fondos de garantía líquida, en caso de que así lo requiera el crédito, siendo por las cantidades que en su oportunidad le instruya el COMITE TECNICO. Asimismo, que el FIDUCIARIO previas instrucciones por escrito de cualquiera de los miembros del COMITE TECNICO, proceda a otorgar garantía hipotecaria y/o fiduciaria respecto del Inmueble Fideicomitido y/o Desarrollo Habitacional a favor del acreedor que corresponda, por el otorgamiento de financiamiento a favor de cualquiera o la totalidad de los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS o del tercero que se señale en la instrucción respectiva, siempre que el destino del crédito a garantizar sea la realización de obras, construcciones, adiciones, mejoras o remodelaciones en el Inmueble fideicomitido y/o Desarrollo Habitacional. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos del Fideicomiso o de los garantizados única y exclusivamente con recursos del Fideicomiso y



hasta donde éstos alcancen. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre el FIDUCIARIO en cumplimiento de las instrucciones del COMITE TECNICO.-----

--- g).- Instruir al FIDUCIARIO de la asignación de la (s) persona(s) que participará(n) como FIDEICOMISARIO(S) y determinar el monto de su aportación total y la forma de hacer las entregas o aportaciones parciales. -----

--- h).- Instruir al FIDUCIARIO por cualquier de los miembros del COMITE TECNICO, para que constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, lotificaciones, fusiones o subdivisiones sobre el Inmueble, conforme a las autorizaciones de la autoridad respectiva, en el entendido de que cualquier miembro del COMITE TECNICO deberá comparecer a ratificar las citadas instrucciones en el acto jurídico respectivo. -----

--- i).- Instruir al FIDUCIARIO por cualquier de los miembros del COMITE TECNICO para que realice la aplicación o transmisión de los bienes Fideicomitidos una vez constituido el régimen de propiedad en condominio, a favor de los FIDEICOMITENTES FIDEICOMISARIOS o de terceros. -----

--- j).- Instruir al FIDUCIARIO en que forma deberá ser invertido el patrimonio Fideicomitado. -----

--- k).- Instruir al FIDUCIARIO para que contrate con cargo al patrimonio del Fideicomiso en los términos, plazos y condiciones indicados por el COMITE TECNICO los servicios de las personas físicas o morales que designe el COMITE TECNICO para que lleven a cabo la administración de los Inmuebles Fideicomitados, realicen el pago de los gastos, derechos, impuestos y contribuciones relacionadas con dichos contratos y en general realicen todos los actos necesarios para la más eficiente administración, mantenimiento y operación del inmueble fideicomitado. -----

--- l).- Instruir al FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del Fideicomiso para que contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el COMITE TECNICO a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso correspondan a los inmuebles fideicomitados. -----

--- m).- Instruir al FIDUCIARIO a través de cualquier miembro del COMITE TECNICO para la celebración de convenios modificatorios al presente Contrato, señalando los términos y condiciones para llevar a cabo los mismos. -----

--- n).- Discutir y en su caso aprobar la cesión de derechos fideicomisarios, en los términos y para los efectos indicados en la cláusula Novena de este Contrato. -----

--- o).- Instruir al FIDUCIARIO para que con cargo al patrimonio fideicomitado contrate los servicios de las empresas que construirán y/o remodelaran el Inmueble, estableciendo los términos y condiciones bajo los cuales se contratarán los bienes y servicios que sean necesarios o convenientes para lograr la consecución de los fines del fideicomiso. -----

--- p).- Llevar un registro simplificado con el propósito de mantener un control respecto de las diversas aportaciones que realicen los FIDEICOMITENTES. -----





--- q).- Una vez terminada la construcción sobre el Inmueble, Instruir al FIDUCIARIO para que por conducto de la persona y en los términos que establezca el COMITE TECNICO, presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan y en su caso, obtenga el oficio de ocupación. -----

--- r).- Instruir al FIDUCIARIO a través de cualquier miembro del COMITE TECNICO para que este proceda a: (i) la enajenación parcial o total del Inmueble y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS en el porcentaje de participación que a cada uno de ellos corresponda; o (ii) transmita a los FIDEICOMISARIOS, en el mismo porcentaje de participación, la propiedad del o los Inmuebles que resulten del régimen de propiedad en condominio que en su caso se constituya sobre el Inmueble, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, con lo cual, este Fideicomiso se tendrá por extinguido parcial o totalmente de pleno derecho y sin necesidad de resolución judicial previa. -----

--- s).- Instruir al FIDUCIARIO para que formalice todos los documentos necesarios con terceros, que traigan como consecuencia el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. ---

--- t).- Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del Fideicomiso, el COMITE TECNICO tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, en el entendido que ninguno de dichos documentos podrá ir en contra a lo dispuesto por este Fideicomiso. -----

--- u).- Instruir al FIDUCIARIO sobre la entrega de las cantidades con cargo a la cuenta del Fideicomiso a las personas que el COMITE TECNICO señale expresamente, necesarias para la ejecución del Desarrollo.-----

--- v).- Establecer los montos que deberán aportar los FIDEICOMITENTES, así como los plazos y términos para ello.-----

--- w).- Instruir al Fiduciario comparezca a la aportación del Inmueble.-----

---x).- Instruir al Fiduciario celebre los Convenio de Adhesión con las personas físicas que designen.-----

--- y).- En general, realizar todas aquellas actividades u operaciones necesarias para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

--- **DECIMA PRIMERA.- SESIONES DEL COMITE TECNICO:**-----

Las sesiones del COMITE TECNICO deberán efectuarse en la Ciudad de México, o en el domicilio que indique la persona que convoque a la reunión; se celebrarán en cualquier tiempo y a solicitud de cualquiera de sus miembros en el entendido, sin embargo, que deberá realizarse una reunión cuando menos cada tres meses.-----

Las convocatorias para las sesiones del COMITE TECNICO deberán ser entregadas personalmente o enviadas por escrito a cada uno de los miembros, en el domicilio que al efecto señale cada uno de ellos, cuando menos con cinco días naturales de anticipación a la fecha de la sesión, por correo certificado (en caso de ser en una población distinta, por servicio de mensajería/paquetería especializada) a la última dirección que dichos



destinatarios hayan registrado con el FIDUCIARIO. Para los efectos anteriores los miembros del COMITE TECNICO señalan sus respectivos domicilios en el presente Contrato. -----

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

Las sesiones del COMITE TECNICO podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del COMITE.- ---

Los miembros del COMITE TECNICO deberán acudir personalmente a las reuniones del COMITE TECNICO ya que dicho cargo es personal e intransferible. -----

De cada sesión se levantará un acta que contendrá, por lo menos, la fecha, hora, lugar de la sesión, asistentes a la reunión, la orden del día, instalación de la misma, quórum, su desahogo, acuerdos tomados en la misma, la firma de todos los asistentes y las instrucciones que se girarán al FIDUCIARIO. -----

--- **DECIMA SEGUNDA.- REGLAMENTACION ADICIONAL:** -----

Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del presente Fideicomiso, COMITE TECNICO tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello. -----

--- **DECIMA TERCERA.- PATRIMONIO AUTONOMO:** -----

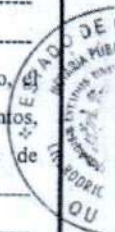
El patrimonio del Fideicomiso constituye un patrimonio autónomo cuyo propietario es el FIDUCIARIO, por lo que los FIDEICOMITENTES o FIDEICOMISARIOS podrán cederlo, enajenarlo o gravarlo, no podrán incluirlos como propios en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil. -----

--- **DECIMA CUARTA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO EN FIDEICOMISO:** -----

En caso de que el FIDUCIARIO reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar de inmediato al COMITE TECNICO la existencia de la reclamación o procedimiento, para que se aboque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad del FIDUCIARIO. -----

El FIDUCIARIO otorgará a las personas que indique el COMITE TECNICO, los poderes que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitado, no siendo el FIDUCIARIO responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen. -----

En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra del FIDUCIARIO por parte de algún tercero, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los FIDEICOMITENTES o del COMITE TECNICO. En caso de que no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitado para sufragar dichos gastos, los







FIDEICOMITENTES estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo al FIDUCIARIO los gastos que ella hubiere efectuado. -----

--- DECIMA QUINTA - DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: -----

El FIDUCIARIO tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley de Instituciones de Crédito, así como aquellas que se deriven del presente contrato. -----

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

El FIDUCIARIO otorgará a las personas que indique el COMITE TECNICO, los poderes para pleitos y cobranzas; actos de administración, limitando su ejercicio al presente Fideicomiso, no siendo el FIDUCIARIO responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen. -----

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

EL FIDUCIARIO responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines del Fideicomiso únicamente hasta donde alcance el patrimonio fideicomitido y siempre por instrucciones escritas que le dirija el COMITE TECNICO. -----

Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS así como los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES se obligan a sacar a paz y a salvo al FIDUCIARIO y a sus respectivos representantes y Delegados Fiduciarios, de cualquier responsabilidad fiscal, laboral o de cualquier otra índole, derivada de la aplicación de las leyes respectivas y, por consiguiente, se obligan a pagar cualquier deuda fiscal, laboral o de cualquier otra índole que pudiera resultar con motivo del presente Fideicomiso, excepto que dicha responsabilidad provenga de error, negligencia o mala fe del FIDUCIARIO, sus representantes o Delegados Fiduciarios. -----

Cuando el FIDUCIARIO obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos del COMITE TECNICO y en su caso, de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, estará libre de cualquier responsabilidad. -----

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

El FIDUCIARIO hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello. -----

--- DÉCIMA SEXTA - APORTACIONES ADICIONALES: -----



Los Fideicomitentes se obligan a aportar al patrimonio de este "Fideicomiso" los recursos necesarios y aprobados por el COMITE TECNICO de manera proporcional a los porcentajes de su participación. -----

--- DÉCIMA SÉPTIMA.- PODERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO. -----

Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, el FIDUCIARIO tendrá con respecto a los bienes fideicomitidos los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación: -----

A) Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. -----

B) Las citadas facultades se ejercerán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal y penal y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo. -----

C) Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

D) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. -----

E) Poder general para actos de administración en materia laboral, con facultades para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo y de la previsión social, jurisdiccionales y administrativas; ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, para ejercer las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer con el carácter de administradores y, por lo tanto, representantes de la poderdante, en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos fracción dos romano y ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula





especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativos de los entidades federativas de la República Mexicana, con facultades para absolver y articular posiciones y conciliar. -----

F) Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

G) Poder para abrir cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas y; -----

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

--- **DECIMA OCTAVA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN:** -----

Los FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción, en términos de lo dispuesto por el Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Estados de la República Mexicana, respecto del Inmueble que formara parte del patrimonio del Fideicomiso, por lo tanto liberan de dicha obligación al FIDUCIARIO para obligarlos en dichos términos ante las personas a las que, en su caso, se trasmita la propiedad de las viviendas que se construyan en los mismos. -----

--- **DECIMA NOVENA.- IMPUESTOS Y OBLIGACIONES FISCALES:** -----

Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y a cargo de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, así como de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES, que están obligados a realizar en forma directa y sin la intervención del FIDUCIARIO, los enteros y pagos de impuestos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines de este Contrato, obligándose cada uno de ellos a proporcionar al FIDUCIARIO cuando éste se los solicite, evidencia de dichos pagos. -En este acto los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS y en su momento los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES, asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando al FIDUCIARIO a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los FIDEICOMITENTES Y DE LOS FIDEICOMISARIOS y de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES, o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida conforme a las leyes y reglamentos aplicables. -----

--- **VIGÉSIMA.- PROHIBICION LEGAL.** -----

Declara el FIDUCIARIO que ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en





cumplimiento del artículo 106 (ciento seis), fracción DECIMA novena, inciso b) de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice: -----

"ART. 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:....XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta ley:...b).- Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende. -----

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, 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". -----

Que de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de la "Circular 1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México, relativa a las reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de fideicomiso que celebren, en las que se establecen, entre otras disposiciones, las prohibiciones para la Fiduciaria que a continuación se transcriben:-----

--- ".6 PROHIBICIONES. -----

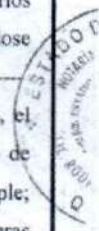
--- 6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: -----

- 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 de Fideicomiso correspondiente. -----

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







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

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

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

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

--- VIGÉSIMA PRIMERA.- OPERACIONES CON TERCEROS:-----

El FIDUCIARIO deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. -----

--- VIGÉSIMA SEGUNDA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCION:-----

Las partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, autorizan y facultan al FIDUCIARIO para celebrar operaciones de inversión, con la misma institución siempre y cuando ésta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. -----

No obstante lo anterior el FIDUCIARIO requerirá autorización expresa y por escrito del COMITE TECNICO para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflicto de intereses. -----

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

--- VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA SUSTITUCION FIDUCIARIA:-----





El FIDUCIARIO podrá renunciar a su cargo, previo aviso por escrito al COMITE TECNICO, por lo menos con treinta días naturales de anticipación. El FIDUCIARIO también podrá cesar su encargo si así lo deseará el COMITE TECNICO, quien en tal caso lo notificará por escrito al FIDUCIARIO, por lo menos con treinta días naturales de anticipación.-----

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

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

--- **VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA NO RELACION LABORAL:**-----

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

--- **VIGÉSIMA QUINTA.- DE LA DURACION DE ESTE FIDEICOMISO:**-----

El presente Fideicomiso, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines no pudiendo exceder del máximo que la ley permita.-----

El presente Fideicomiso se extinguirá por las causas aplicables del artículo trescientos noventa y dos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

--- **VIGÉSIMA SEXTA.- DE LOS HONORARIOS Y COMISIONES DEL FIDUCIARIO:-**

Por su intervención en este Fideicomiso, el FIDUCIARIO percibirá con cargo al patrimonio fideicomitido y en su defecto, con cargo a los FIDEICOMITENTES, las siguientes comisiones:-----

--- A.- Por la elaboración del contrato y la aceptación del cargo FIDUCIARIO, la cantidad de TREINTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, pagaderos a la firma de esta escritura.-----

--- B.- Por la administración del patrimonio fideicomitido la cantidad mensual de ONCE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, pagadera por semestres anticipados.-----

--- C.- Por la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio o cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o a la forma de administrar el patrimonio fideicomitido, la cantidad de QUINCE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

--- D.- Por el otorgamiento de poderes la cantidad de TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----





--- E.- Por la firma que realice el FIDUCIARIO de cualquier escritura, contrato o documento en ejecución de los fines del Fideicomiso, de los que no estén enumerados en esta cláusula, la cantidad de TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

--- F.- Cualquier servicio adicional como pudiere ser la expedición de cheques de caja, transferencias vía electrónica, órdenes de pago, entre otras, se cobrará las cantidades que para tales efectos tenga establecido "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más.-----

Las comisiones del FIDUCIARIO causan el Impuesto al Valor Agregado y el primero de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el salario mínimo en la Ciudad de México, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, el FIDUCIARIO notificará al COMITE TECNICO dichos incrementos.-----

--- VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DEL NO PAGO DE HONORARIOS Y COMISIONES:-----

En caso de que los honorarios y comisiones del FIDUCIARIO no sean pagados conforme a la cláusula anterior, los FIDEICOMITENTES deberán pagarle intereses moratorios mensuales, a la tasa que resulte de agregar 1.5 (Uno punto cinco) puntos porcentuales al Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP) que publique Banco de México para el mes que corresponda a la mora.-----

A falta de CPP se aplicará el índice que le sustituya y en defecto de éste, la tasa de los intereses moratorios fijados por el FIDUCIARIO según condiciones generales del mercado y si los Fideicomitentes no estuvieren de acuerdo con dicha tasa, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo.-----

Los honorarios previstos se cobraran en forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere en el patrimonio del fideicomiso, en caso de que éste no sea suficiente, correrán por cuenta de los fideicomitentes.-----

--- VIGÉSIMA OCTAVA.- GASTOS DERIVADOS DE LA ESCRITURA DEL FIDEICOMISO:-----

Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de la presente escritura serán por cuenta de los FIDEICOMITENTES de manera proporcional a su participación.-----

--- VIGESIMA NOVENA.- DOMICILIOS:-----

Las partes señalan como sus domicilios los siguientes:-----

--- FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS:-----

1.- SARA ATTIE NAHMAD: señala como domicilio el ubicado en Calle Platon 434, Colonia Polanco, C.P. 1560, Miguel Hidalgo, D.F.-----

2.- MARCOS LEVY ROZILLIO: señala como domicilio el ubicado en Camino al Olivo 280, interior 201, Colonia Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05100, México, DF.---

3.- MIRIAM GUINDI ESQUENAZI: señala como domicilio el ubicado en Calle Hacienda del Ciervo, Manzana 1, Lote 30, Torre Centenario 170, Huixquilucan, México, C.P. 52763.---

4.- ALBERTO ATTIE MANSUR: señala como domicilio el ubicado en Fuente del Sol 26, L. de Tecamachalco, Bosq. Huixquilucan, México, C.P. 53950.-----



5.- **SALOMON ATTIE DAYAN:** señala como domicilio el ubicado en Fuente del Sol 26, L. Tecamachalco, Bosq. Huixquilucan, México, C.P. 53950.-----

6.- **FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME:** señala como domicilio el ubicado en Camino al Olivo 280 T1 D104 conjunto habitacional Ciudad Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, D.F.-----

7.- **JOSE ASSA MASRI:** Ave prado norte 125 piso 1, colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000.-----

8.- **GABRIEL ROZILLIO ORHAIM :** Hacienda Ciervo 24 A, Esquina Hacienda de la Luz, Villa Florence, C.P.52763, Huixquilucan, Mexico.-----

9.- **ABRAHAM HILU MICHAN:** Av. Cicerón 726 Depto 302, Polanco II, Sección, C.P. 11530, Miguel Hidalgo.-----

10.- **MOISES HEMSANI HANONO:** Calle Hacienda del ciervo 29 depto 13-A, Hacienda de las Palmas, Huixquilucan, C.P. 52763.-----

11.- **ALBERTO TAWIL ENTEBI:** Calle Fuente de la Diana 64, Piso 2, Lomas de Tecamachalco Naucalpan de Juárez, C.P. 52774.-----

12.- **MOISES KAMKHAJI IYUNE:** Juan Vazquez de Mella 415 piso 1, Polanco, Ciudad de México, C.P. 11560.-----

13.- **YAAKOV ASSA MEMUN:** Fuente de Caracol 9, Fuente de Dina y Av. De los Bosques, San Miguel, Tecamachalco, C.P. 53970, Huixquilucan, México.-----

14.- **LINDA ZAGA ASSA:** Hacienda Ciervo manzana 1, lote 7 A, Hacienda de las Palmas, C.P. 52763, Huixquilucan, México.-----

15.- **REBECA ZAGA ASSA:** Calle Hacienda del Ciervo 21, edi Cantabria departamento 1 penthouse, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Huixquilucan México, C.P. 52763.-----

16.- **DIANA ZAGA ASSA:** Hacienda del Ciervo manzana 1, Lote 15, Departamento 403, Hacienda de las Palmas, C.P. 52763, Huixquilucan, México.-----

17.- **JACOBO AMKIE EZBAN:** Fuente de pirámides número 16 departamento 402, Tecamachalco, Huixquilucan México, código postal 52780.-----

**FIDUCIARIO:** en Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos, Ciudad de México.-----

**COMITE TECNICO:**-----

1.- Con domicilio ubicado en Calle Jesús del Monte numero 41-AF cuarenta y uno, Letra "A-F", despacho 1,302 mil trescientos dos, Interlomas, Huixquilucan, Estado de México, código postal 52764.-----

En el caso de que cualquiera de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS o miembros del COMITE TECNICO desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio diverso a los indicados anteriormente o para el caso de efectuar un cambio de domicilio deberá comunicarlo por escrito al FIDUCIARIO y







a los demás miembros del COMITE TECNICO con quince días naturales de anticipación, ya que tal aviso surtirá efectos precisamente con quince días naturales posteriores a su notificación.-----

--- **TRIGESIMA - MODIFICACIONES:** Los términos y condiciones del presente Contrato solamente podrán modificarse por instrucciones expresas del COMITE TECNICO a través de cualquiera de los MIEMBROS DEL COMITÉ, y por acuerdo por escrito celebrado única y exclusivamente por los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS con la comparecencia del FIDUCIARIO.-----

--- **TRIGESIMA PRIMERA - POSESION Y DEPÓSITO DEL INMUEBLE** Una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitido, en términos de la legislación vigente, el FIDUCIARIO será propietario del mismo, no obstante los FIDEICOMITENTES serán designados como Depositarios, por lo que serán estos quienes en la escritura en la cual se aporte el Inmueble recibirán la posesión y aceptarán la calidad de Depositario.-----

Los Depositarios: (i) se constituyen como depositarios del Inmueble y de los documentos que se señalan en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós) y 2523 (dos mil quinientos veintitrés) del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 (dos mil quinientos treinta y dos) del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un depositario, destacando que no podrá disponer del Inmueble; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los FIDEICOMITENTES o el COMITE TECNICO, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará al FIDUCIARIO y al COMITE TECNICO, las gestiones necesarias para conservar el buen estado del Inmueble y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro, se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso.-----

Las partes establecen que en caso de que los Fideicomitentes por cualquier razón decidan sustituir al Depositario, notificarán al FIDUCIARIO y por conducto del COMITE TECNICO, procederán a designar a un nuevo Depositario, debiendo suscribir el acta de entrega recepción, en dicha acta el nuevo depositario deberá manifestar que sabe y conoce las obligaciones derivadas de su encargo. El COMITE TECNICO se obliga a informar por escrito al FIDUCIARIO el nuevo nombramiento del Depositario designado.-----

Los FIDEICOMITENTES liberan al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad derivada de la posesión del Inmueble, de los daños y perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor del Inmueble o cualesquier otra causa imputable al Depositario, o a los FIDEICOMITENTES, autoridades o terceros.-----





--- **TRIGESIMA SEGUNDA - RENDICION DE CUENTAS:**-----

El FIDUCIARIO se obliga a rendir cuentas mensualmente en forma electrónica al correo que señalan los miembros del COMITE TECNICO, respecto de su intervención en la custodia y administración del Patrimonio del Fideicomiso mediante el envío dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes de calendario, mediante el estado de cuenta correspondiente.-

Los miembros del COMITE TECNICO gozarán de un plazo de 15 (quince) días hábiles siguientes a la recepción del estado de cuenta que les entregue el FIDUCIARIO, para que lo examinen y hagan las observaciones que consideren pertinentes, y pasado dicho plazo, dichos estados se tendrán tácitamente aprobados y, en consecuencia, se tendrá por liberado al FIDUCIARIO de toda responsabilidad por su actuación en el Fideicomiso.-----

La obligación del FIDUCIARIO a que se refiere la presente cláusula incluirá el que la emisión de los estados de cuenta cumpla con lo relativo a lo que se señala en la Circular 1/2005 de Banco de México.-----

--- **TRIGESIMA TERCERA - DE LA JURISDICCION Y COMPETENCIA:**-----

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

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

--- **TRIGESIMA CUARTA - DE DISPOSICIONES VARIAS:**-----

Todos los avisos y otras comunicaciones que las partes deban darse conforme al presente Contrato, se reputarán como dados cuando sean hechos por escrito y sean enviados por telefax o por correo certificado con acuse de recibo a los teléfonos y direcciones indicadas en este contrato, o a cualquier otro teléfono o dirección que sea notificada de acuerdo con este procedimiento.-----

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

Las partes convienen que cualquier modificación a este Contrato deberá constar por escrito y ser firmada por un representante autorizado de cada una de las partes.-----

-----**PERSONALIDAD**-----

1.- QUE LOS REPRESENTANTES DE "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, SEÑORES MIRIAM GAMERO ESPINOSA Y SALVADOR DE LA LLATA MERCADO MANIFIESTAN QUE SUS REPRESENTANTES SE ENCUENTRA





CAPACITADOS LEGALMENTE PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE ACTO Y ACRDITAN LA PERSONALIDAD QUE OSTENTAN, LA CUAL DECLARAN SE ENCUENTRA VIGENTE Y QUE NO LES HA SIDO REVOCADA, NI EN FORMA ALGUNA MODIFICADA, PROTESTANDO LA VIGENCIA DE SUS CARGOS, CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NÚMERO 26,371 VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO Celso de Jesús Pola Castillo TITULAR DE LA NOTARIA 244 DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MEXICO DISTRITO FEDERAL, en la cual entre otros acuerdos se tomaron los siguientes: *"...SEGUNDA.- Queda formalizada la designación de los señores...SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, como Delegados Fiduciarios de "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS..."*----

#### GENERALES

**SALVADOR DE LA LLATA MERCADO**, mexicano, originario de Poza Rica, Estado de Veracruz, lugar donde nació el día dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta y dos, casado, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, empleado bancario, quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice. -----

**MIRIAM GAMERO ESPINOSA**, mexicana, originaria de Ecatepec de Morelos, Estado de México, lugar donde nació el día veintitrés de mayo de mil novecientos setenta y ocho, soltera, con el mismo domicilio que el anterior, empleada bancaria, quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice.-----

**SARA ATTIE NAHMAD**: Que es una persona física, originaria de la Ciudad de México, casada, con fecha de nacimiento el día 01 primero de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, con RFC: AINS840101TG8, con CURP: AINS840101MDFTHR08, señalando como domicilio el ubicado en Calle Platón número 434 int. 101 Col. Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México. , quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice. -----

**MARCOS LEVY ROZILLIO**, ser mexicano por nacimiento, Casado, nacido el 08 de Mayo de 1969, originario y vecino del Distrito Federal, señala como domicilio el ubicado en Camino al Olivo 280, interior 201, Colonia Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05100, México, DF., con Registro Federal de Contribuyentes LERM690508BC7, de ocupación Empresario, con Clave Única de Registro Poblacional LERM690508HDFVZR03., quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice. -----

**MIRIAM GUINDI ESQUENAZI** persona física, originaria de la Ciudad de México, casada, con fecha de nacimiento el día 14 catorce de junio de 1975 mil novecientos setenta y cinco, con RFC: GUEM750614HP4, con CURP: AGUEM750614MDFNSR04, señalando como domicilio el ubicado en Calle Hacienda del Ciervo manzana 1 uno lote 30 treinta, torre



Centenario 170, Hacienda Campo Bravo, Ixmiquilpan, Estado de México, quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice. -----

**ALBERTO ATTIE MANSUR**, ser mexicano por nacimiento, Casado, nacido el día 07 de marzo de 1975, originario y vecino del Distrito Federal, señala como domicilio el ubicado en Fuente del Sol 26, L. de Tecamachalco, Bosq. Huixquilucan, México, C.P. 53950, con Registro Federal de Contribuyentes AIMA7503071A9, de ocupación empresario, con Clave Única de Registro Poblacional AIMA750307HDFTNL01, , quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice. -----

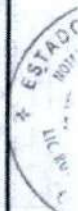
**SALOMON ATTIE DAYAN**, ser mexicano por nacimiento, Casado, nacido el día 25 de Marzo de 1947, originario de Hidalgo del Parral Chihuahua, señala como domicilio el ubicado en Fuente del Sol 26, L. Tecamachalco, Bosq. Huixquilucan, México, C.P. 53950, con Registro Federal de Contribuyentes AIDS470325GS9, de ocupación Empresario, con Clave Única de Registro Poblacional AIDS470325HCHTYL01, , quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice. -----

**FREDIC FOUAD MOUSSALI SALAME**, Que es una persona física, originario de Detroit, Michigan, EUA, casado, con fecha de nacimiento el día 06 seis de marzo de 1975 mil novecientos setenta y cinco, con RFC: MOSF750306468, con CURP: MOSF750306HDFSLR00, señalando como domicilio el ubicado en Camino al Olivo 280 T11 D 1104 Conjunto Habitacional Ciudad Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice.-

**JOSE ASSA MASRI**, ser mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 17 diecisiete del mes de febrero del año 1981 mil novecientos ochenta y uno, Casado, Empresario, con domicilio el ubicado en Avenida Prado Norte numero 125 ciento veinticinco, piso 1 uno, Lomas de Chapultepec, México, Distrito Federal, código postal 11000, con Registro Federal de Contribuyentes AAMJ810217KB2, con Clave Única de Registro Poblacional AAMJ810217HDFSSA08, quien se identifica con pasaporte numero G21445726.-----

**GABRIEL ROZILLIO ORHAIM**, ser mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 3 tres del mes de noviembre del año 1983 mil novecientos ochenta y tres, soltero, Empresario, con domicilio el ubicado en Calle Ibsen numero 110 ciento diez, Polanco, Reforma Miguel Hidalgo, Distrito Federal, código postal 11550, con Registro Federal de Contribuyentes ROOG831103PW0, con Clave Única de Registro Poblacional ROOG831103HDFZRB08, quien se identifica con credencial para votar numero de folio 0000143016979.-----

**ABRAHAM HILU MICHAN**, ser mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 17 diecisiete del mes de marzo del año 1971 mil novecientos setenta y uno, Casado, Empresario, con domicilio el ubicado en Avenida Cicerón numero 726 setecientos veintiséis, departamento 302 trescientos dos, Polanco, Sección II dos romano, Miguel Hidalgo, Distrito Federal , México, Distrito Federal, código postal 11530, con







Registro Federal de Contribuyentes HIMA710317HDFLCB06, con Clave Única de Registro Poblacional HIMA710317HDFLCB06, quien se identifica con documento que en copia se agrega al apéndice de esta escritura.

**MOISES HEMSANI HANONO**, ser mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 2 dos del mes de octubre del año 1967 mil novecientos sesenta y siete, soltero, Empresario, con domicilio el ubicado en Avenida Solidaridad las Torres, número 511 quinientos once, interior 31 treinta y uno, Colonia La Providencia, Metepec, México, código postal 52177, con Registro Federal de Contribuyentes HEHM671002FB2, con Clave Única de Registro Poblacional HEHM671002HDFMNS03, quien se identifica con documento que en copia se agrega al apéndice de esta escritura.



**ALBERTO TAWIL ENTEBI**, ser mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 25 veinticinco del mes de abril del año 1977 mil novecientos setenta y siete, Casado, Empresario, con domicilio el ubicado en Fuente de la Escondida número 18 dieciocho, interior 102 ciento dos, Fraccionamiento Lomas de Las Palmas, código postal 52788, Huixquilucan, México, con Registro Federal de Contribuyentes TAEA770425 con Clave Única de Registro Poblacional TAEA770425HDFWNL01, quien se identifica con credencial para votar número de folio 0000158514649.

**MOISES KAMKHAJI IYUNE**, ser mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 22 veintidós del mes de septiembre del año 1973 mil novecientos setenta y tres, Casado, Empresario, con domicilio el ubicado en Juan Vázquez de Mella 415 cuatrocientos quince, piso 1 uno, Polanco, Ciudad de México, código postal 11560, con Registro Federal de Contribuyentes KAIM730922GC5, con Clave Única de Registro Poblacional KAIM730922HDFMYS04, quien se identifica con credencial para votar número 1372864544.

**YAAKOV ASSA MEMUN**, Que es una persona física, originario de Jaifa, Israel, casado, con fecha de nacimiento el día 22 veintidós del mes de mayo del año 1966 mil novecientos sesenta y seis, con RFC: AAMY660522, con CURP: AAMY660522HNESMK04, señalando como domicilio el ubicado en Fuente de Caracol 9 nueve, Fuente de Dina y Avenida De los Bosques, San Miguel, Tecamachalco, C.P. 53970, Huixquilucan, México, quien se identifica con credencial para votar número de folio 1451761728.

**LINDA ZAGA ASSA**, ser mexicana por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día 16 dieciséis del mes de noviembre del año 1980 mil novecientos ochenta, soltera, Empresaria, con domicilio el ubicado en Calle Hacienda El Ciervo, número 7ª siete letra "A", número interior 2102 dos mil ciento dos, Fraccionamiento Hacienda de Las Palmas, código postal 52763, Huixquilucan, México, código postal 52763, con Registro Federal de Contribuyentes ZAAL801116LII, con Clave Única de Registro Poblacional ZAAL801116MDFGSN06, quien se identifica con credencial para votar número 1343459676.



SARA ATTIE NAHMAD.- RÚBRICA.- MARCOS LEVY ROZILLIO.- RÚBRICA.-  
MIRIAM GUINDI ESQUENAZL.- RÚBRICA.- ALBERTO ATTIE MANSUR.-  
RÚBRICA.- SALOMON ATTIE DAYAN.- RÚBRICA.- FREDERIC FOUAD  
MOUSSALI SALAME.- RÚBRICA.- JOSE ASSA MASRI.- RÚBRICA.- GABRIEL  
ROZILLIO ORHAIM.- RÚBRICA.- ABRAHAM HILU MICHAN.- RÚBRICA.-  
MOISES HEMSANI HANONO.- RÚBRICA.- ALBERTO TAWIL ENTEBI.-  
RÚBRICA.- MOISES KAMKHAJI IYUNE.- RÚBRICA.- YAAKOV ASSA MEMUN.-  
RÚBRICA.- LINDA ZAGA ASSA.- RÚBRICA.- REBECA ZAGA ASSA.- RÚBRICA.-  
DIANA ZAGA ASSA.- RÚBRICA.- JACOBO AMKIE EZBAN RÚBRICA.- ANTE





MÍ- LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES.- RÚBRICA. EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARÍA.

AUTORIZACIÓN:- Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a 19 DIECINUEVE del mes de DICIEMBRE del año 2017 DOS MIL DIECISIETE.- Con esta fecha y cumplidos los requisitos de Ley AUTORIZO definitivamente esta escritura.- Doy Fe.- Licenciado RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES.- Rúbrica.- El sello de autorizar de la Notaría.  
*ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO PARA "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, VA EN 20 VEINTE HOJAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y SELLADAS CONFORME A LA LEY, Y LO EXPIDO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, SIENDO LOS 19 DIECINUEVE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE.*

DOY FE.

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES,  
NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA  
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 6.



\*\*\*\*\* CERTIFICACIÓN \*\*\*\*\*

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, MÉXICO,  
a los 16 días del mes de Mayo del año 2018, el Notario Público  
CASTAÑAROS, NOTARIO PÚBLICO, con oficio de Notario Público en  
ESTE DISTRITO JUDICIAL, a los 16 días del mes de Mayo del año  
PRESENTE, ante comparecencia de 21 personas físicas y  
(ES), P.C.P. ambos original cancelada DEL Y  
EXACTAMENTE CON SU original  
DOCUMENTO QUE DIXA A LA VISTA Y CON EL CUAL  
SE COTEJO, DEL PRESENTE COTEJO SE LEVANTÓ EL  
ASIENTO NÚM. 204, CON ESTA MISMA FLECA  
REGISTRO DE COTEJO, HAGO CONSTAR  
DEL PROPIO DOCUMENTO SE AGREGA  
DEL MISMO REGISTRO, COTEJO

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑAROS  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 58  
DICR710427L04







## PRIMER TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **42,406 CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SEIS**, DE FECHA 28 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CUAL SE HIZO CONSTAR PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO OTORGADO POR "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, A FAVOR DE LOS SEÑORES **MARCOS LEVY ROZILLIO**, **ARI ALFONSO CASSAB CAIN** Y **MARCOS NAHMAD ROZILLIO**, PARA QUIENES SE EXPIDE LA PRESENTE.-----



SIN TEXTO

SIN TEXTO



SIN TEXTO





NOTARÍA PÚBLICA 6

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES

NOTARIO TITULAR

ESCRITURA 42,406 CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SEIS.

EXPEDIENTE 2115.18.

TOMO 521 QUINIENTOS VEINTIUNO.

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, 28 VEINTIOCHO días del mes de JUNIO del año 2018 DOS MIL DIECIOCHO, ANTE MÍ: LICENCIADO RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES, Titular de la Notaría Pública número 6 SEIS de esta Demarcación Notarial, COMPARECE: "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración identificado con el numero 346 trescientos cuarenta y seis y denominado como "Banco Ve por Más, S.A., Fideicomiso 346", representada por los licenciados SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, a otorgar en favor de los señores MARCOS LEVY ROZILLIO, ARI ALFONSO CASSAB CAIN y MARCOS NAHMAD ROZILLIO, un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, de conformidad con la siguiente:

#### PROTESTA DE LEY

Para los efectos de las declaraciones que la compareciente hará en este instrumento y de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 34 treinta y cuatro de la Ley del Notariado para el Estado, procedí a protestarla para que se condujera con verdad, la apercibí de las penas en que incurrir los que declaran falsamente y la enteré del contenido del artículo 277 doscientos setenta y siete, del Código Penal en vigor para el Estado.

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escritura pública numero 41,651 cuarenta y un mil seiscientos cincuenta y uno, de fecha 19 diecinueve del mes de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, ante la fe del Suscrito Notario, Titular de la Notaria Publica numero 6 seis, de esta demarcación notarial, la cual se encuentra pendiente de su inscripción debido a lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION que celebraron diversas personas, como "FIDEICOMITENTES y/o FIDEICOMISARIOS"; y "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, en su carácter de FIDUCIARIO, y de la cual transcribo lo siguiente:

"... PRIMERA - DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:- y el FIDUCIARIO "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, representados como ha quedado indicado, convienen en celebrar en este acto el presente Contrato de Fideicomiso de Administración, en los términos y condiciones que se contienen en las siguientes cláusulas, el cual se identificará para efectos administrativos como "Banco Ve Por Más, S. A., Fideicomiso 346".- SEGUNDA - DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO: Son partes en el presente Contrato las siguientes:- A.- FIDEICOMITENTES: Los señores... en los porcentajes que a cada uno de ellos corresponde e indicados en el inciso E) de la declaración primera de esta escritura, se obligan a aportar las cantidades necesarias para que el FIDUCIARIO adquiera la propiedad del inmueble a que se refiere la declaración primera inciso B), del presente instrumento, así como los recursos económicos que establezca el COMITE TECNICO de



este Fideicomiso para realizar las construcciones que resulten necesarias o convenientes en el Inmueble.- B.- FIDUCIARIO: "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, acepta el cargo de FIDUCIARIO que por virtud de este contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este instrumento y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, en los términos establecidos en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y recibirá a su entera satisfacción las aportaciones de los FIDEICOMITENTES; obligándose a destinar dichos recursos únicamente a la adquisición del Inmueble descrito y que formará parte del patrimonio del Fideicomiso, así como a las construcciones del desarrollo inmobiliario.- El FIDUCIARIO mantendrá la titularidad de los bienes fideicomitados y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.- C.- FIDEICOMISARIOS: Serán FIDEICOMISARIOS en este Fideicomiso los propios FIDEICOMITENTES... en los porcentajes en que cada uno de ellos haya contribuido a la formación del patrimonio fideicomitado y quienes en tal carácter tendrán derecho a: (i) recibir los frutos, productos y rendimientos del patrimonio fideicomitado; (ii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les transmita o les revierta la propiedad de los Inmuebles Fideicomitados; (iii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les adjudique el producto de los remanentes del Inmueble Fideicomitado; (iv) al término de este Fideicomiso, tendrán derecho a recibir o a que se le revierta el patrimonio fideicomitado.- Para los efectos anteriores, los FIDEICOMITENTES convienen en que cada uno de ellos en lo individual participará de las cargas y beneficios derivados de este Fideicomiso, respecto del Inmueble Fideicomitado, en el porcentaje y proporción indicado en el inciso E de la declaración primera y/o en el porcentaje y proporción en que cada uno de ellos hubiere aportado los recursos económicos para su construcción.- En caso de que alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES no desee realizar las aportaciones que establezca el COMITE TECNICO del Fideicomiso para realizar las construcciones, adaptaciones o mejoras en el Inmueble Fideicomitado, su porcentaje de participación en las cargas y beneficios de este Fideicomiso, se diluirá considerando: (i) el importe de las aportaciones ordenados por el COMITE TECNICO y; (ii) el valor del Inmueble Fideicomitado de que se trate antes de las citadas aportaciones; valor que se determinará con base en los avalúos que se practiquen al Inmueble Fideicomitado antes de realizarse en él las mejoras, remodelaciones o construcciones, conforme al procedimiento establecido en el inciso (B) de la cláusula NOVENA de este contrato.- D.- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES: Serán aquellas personas físicas que se adhieran al presente Fideicomiso, mediante la celebración del Convenio de Adhesión que suscribirán con el Fiduciario, previas instrucciones del Comité Técnico. Lo anterior en entendido de que se deberá de contar previamente con la anuencia del Fiduciario y previo al cumplimiento a las políticas de identificación de clientes del Fiduciario.- E.- FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS: Serán FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS las personas físicas que con tal carácter designen los propios FIDEICOMISARIOS, respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde





este Fideicomiso para realizar las construcciones que resulten necesarias o convenientes en el Inmueble.- B.- FIDUCIARIO: "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, acepta el cargo de FIDUCIARIO que por virtud de este contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este instrumento y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, en los términos establecidos en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y recibirá a su entera satisfacción las aportaciones de los FIDEICOMITENTES; obligándose a destinar dichos recursos únicamente a la adquisición del Inmueble descrito y que formará parte del patrimonio del Fideicomiso, así como a las construcciones del desarrollo inmobiliario.-El FIDUCIARIO mantendrá la titularidad de los bienes fideicomitidos y los destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.- C.- FIDEICOMISARIOS: Serán FIDEICOMISARIOS en este Fideicomiso los proptos FIDEICOMITENTES... en los porcentajes en que cada uno de ellos haya contribuido a la formación del patrimonio fideicomitado y quienes en tal carácter tendrán derecho a: (i) recibir los frutos, productos y rendimientos del patrimonio fideicomitado; (ii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les transmita o les revierta la propiedad de los Inmuebles Fideicomitados; (iii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les adjudique el producto de los remanentes del Inmueble Fideicomitado; (iv) al término de este Fideicomiso, tendrán derecho a recibir o a que se le revierta el patrimonio fideicomitado.- Para los efectos anteriores, los FIDEICOMITENTES convienen en que cada uno de ellos en lo individual participará de las cargas y beneficios derivados de este Fideicomiso, respecto del Inmueble Fideicomitado, en el porcentaje y proporción indicado en el inciso E de la declaración primera y/o en el porcentaje y proporción en que cada uno de ellos hubiere aportado los recursos económicos para su construcción.-En caso de que alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES no desee realizar las aportaciones que establezca el COMITE TECNICO del Fideicomiso para realizar las construcciones, adaptaciones o mejoras en el Inmueble Fideicomitado, su porcentaje de participación en las cargas y beneficios de este Fideicomiso, se diluirá considerando: (i) el importe de las aportaciones ordenadas por el COMITE TECNICO y; (ii) el valor del Inmueble Fideicomitado de que se trate antes de las citadas aportaciones; valor que se determinará con base en los avalúos que se practiquen al Inmueble Fideicomitado antes de realizarse en él las mejoras, remodelaciones o construcciones, conforme al procedimiento establecido en el inciso (B) de la cláusula NOVENA de este contrato.-D.- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES: Serán aquellas personas físicas que se adhieran al presente Fideicomiso, mediante la celebración del Convenio de Adhesión que suscribirán con el Fiduciario, previas instrucciones del Comité Técnico. Lo anterior en entendido de que se deberá de contar previamente con la anuencia del Fiduciario y previo al cumplimiento a las políticas de identificación de clientes del Fiduciario.-E.- FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS: Serán FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS las personas físicas que con tal carácter designen los propios FIDEICOMISARIOS, respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde







## NOTARÍA PÚBLICA 6

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES  
NOTARIO TITULAR



de este Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Octava del presente instrumento.- Las partes acuerdan que los derechos de los fideicomisarios sobre el presente Fideicomiso, estarán limitados a lo expresamente pactado, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos que sean exigibles al FIDUCIARIO, extinguiéndose el derecho una vez recibido el beneficio para cuyo efecto fue constituido.-**TERCERA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-** Quedarán afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso las aportaciones que realizan los FIDEICOMITENTES para que se destinen a la construcción del Inmueble que con posterioridad a éste acto aportarán los Fideicomitentes, con la superficie, rumbos, medidas que se indiquen en el título de propiedad, con las características de construcción indicadas en las licencias de construcción; libre de gravamen; sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho les correspondan, así como:-a).- Con las cantidades de dinero que posteriormente sean aportadas a la Cuenta del Fideicomiso, que resulten necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y que sean aportadas por los Fideicomitentes y Fideicomisarios, así como por los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, en los términos de este Fideicomiso.-b).- Con los Permisos y Licencias.-c).- Con los frutos, productos y rendimientos derivados de la administración del Patrimonio del Fideicomiso.-d).- Con todos los bienes y derechos (incluyendo servidumbres), que sean incorporados al Inmueble o adquiridos, ya sea por accesión, cesión o concesión a favor del Fideicomiso.-e).- Con los rendimientos y productos devengados de las inversiones y reinversiones de los recursos aportados al Fideicomiso que realice el FIDUCIARIO, en cumplimiento de las instrucciones que le gire el COMITE TECNICO, así como cualquier otra cantidad que tenga relación o causa en favor del Fideicomiso.- f).- En general con las aportaciones que realicen los Fideicomitentes y Fideicomisarios y con cualesquier otro bien o producto que por cualquier título legítimo se aporte al Fideicomiso o llegue a adquirir el FIDUCIARIO en beneficio del Fideicomiso.-En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran o integrarán el Patrimonio en Fideicomiso, conforme al numeral 5.1 (cinco punto uno) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, por lo que los Fideicomitentes y Fideicomisarios conservan una copia del mismo a su entera satisfacción. Asimismo reconocen las Partes que dicho inventario se irá modificando en el tiempo conforme existan aportaciones futuras, así como con los rendimientos que generen las inversiones y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al mismo... **DÉCIMA SÉPTIMA.- PODERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO.-**Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, el FIDUCIARIO tendrá con respecto a los bienes fideicomitados los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación:-A) Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan



entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.-B) Las citadas facultades se ejercerán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal y penal y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.-C) Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.-D) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.-E) Poder general para actos de administración en materia laboral, con facultades para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo y de la previsión social, jurisdiccionales y administrativas; ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, para ejercer las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa, comparecer con el carácter de administradores y, por lo tanto, representantes de la poderdante, en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos fracción dos romano y ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativos de las entidades federativas de la República Mexicana, con facultades para absolver y articular posiciones y conciliar.-F) Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-G) Poder para abrir cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas y;-H) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.-...".

**SEGUNDO.-** Por Acta de Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso "Banco Ve por Más, S.A., Fideicomiso 346", de fecha 27 veintisiete de octubre de 2017 dos mil diecisiete se autorizó e instruyó al FIDUCIARIO otorgar diversos poderes; mediante carta de instrucción del Fiduciario de fecha 5 cinco de marzo de 2018 dos mil dieciocho se instruyó al suscrito Notario al otorgamiento del presente instrumento, carta de instrucción que se agrega al apéndice de esta escritura.

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE**







NOTARÍA PÚBLICA 6

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTANARES  
NOTARIO TITULAR



BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO, del Fideicomiso de Administración identificado con el numero 346 trescientos cuarenta y seis y denominado como "Banco Ve por Más, S.A., Fideicomiso 346", representada por los licenciados SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, por medio de este instrumento, OTORGA Y CONFIERE a favor de los señores MARCOS LEVY ROZILLIO, ARI ALFONSO CASSAB CAIN y MARCOS NAHMAD ROZILLIO, un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, para que de manera conjunta o separada celebren los actos jurídicos que sean necesarios y convenientes para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, así como atender los juicios, reclamaciones y problemas que se presenten en relación al Contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el numero 346 trescientos cuarenta y seis denominado como "Banco Ve por Más, S.A., Fideicomiso 346", en los siguientes términos:—

I.- Poder General para Pleitos y Cobranzas con la mayor amplitud de acuerdo al primer párrafo del Artículo 2,450 Dos Mil Cuatrocientos Cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro, su correlativo el artículo 2,554 Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana, y con las facultades expresas para: a) Transigir; b) Comprometer en Árbitros; c) Articular y absolver posiciones; d) Plantear toda clase de instancias y procedimientos incluido el Juicio de Amparo y para desistirse de los mismos; e) Para constituirse en Tercero Coadyuvante del Ministerio Público, otorgar Perdón Judicial y recibir el pago de la reparación del daño, plantear quejas, querellas y denuncias y desistirse de las mismas; f) En general, para realizar toda clase de actos y gestiones ante autoridades, sean éstas Federales, Estatales y/o Municipales, incluyendo procedimientos contencioso-administrativos. *Estas facultades podrán ser ejercidas sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes.*—

II.- Poder General para Actos de Administración, en términos del Segundo Párrafo del Artículo 2,450 Dos Mil Cuatrocientos Cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro, su correlativo el artículo 2,554 Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana.———

SEGUNDA.- EN CUANTO A SU OBJETO, este poder queda limitado para que las facultades antes señaladas las pueda ejercer única y exclusivamente los Apoderados respecto del Fideicomiso de Administración identificado con el numero 346 trescientos cuarenta y seis denominado como "Banco Ve por Más, S.A., Fideicomiso 346", antes referido.———

TERCERA.- EL FIDUCIARIO, no será responsable de las actuaciones de los Apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que se devenguen o causen con motivo del ejercicio del poder antes conferido.———

CUARTA.- Los señores MARCOS LEVY ROZILLIO, ARI ALFONSO CASSAB y MARCOS NAHMAD ROZILLIO, quedan obligados con el FIDUCIARIO a la rendición de cuentas del ejercicio del poder conferido, en cualquier momento en que éste así se los solicite.———

QUINTA.- Los Apoderados en ningún caso podrán comprometer el patrimonio fideicomitido, ni delegar ni sustituir las facultades y poderes que se les otorguen, por lo que liberan al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad que pudiera surgir.———



**SEXTA.-** Los gastos y honorarios que se originen por la expedición de los poderes solicitados le serán cubiertos directamente por el Comité Técnico o en su caso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

**PERSONALIDAD**

**1.- QUE LOS REPRESENTANTES DE "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, SEÑORES MIRIAM GAMERO ESPINOSA Y SALVADOR DE LA LLATA MERCADO MANIFIESTAN QUE SUS REPRESENTANTES SE ENCUENTRA CAPACITADOS LEGALMENTE PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE ACTO Y ACRDITAN LA PERSONALIDAD QUE OSTENTAN, LA CUAL DECLARAN SE ENCUENTRA VIGENTE Y QUE NO LES HA SIDO REVOCADA, NI EN FORMA ALGUNA MODIFICADA, PROTESTANDO LA VIGENCIA DE SUS CARGOS, CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NÚMERO 26,371 VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO Celso de Jesus Pola Castillo TITULAR DE LA NOTARIA 244 DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MEXICO DISTRITO FEDERAL, en la cual entre otros acuerdos se tomaron los siguientes: "...SEGUNDA.- Queda formalizada la designación de los señores...SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, como Delegados Fiduciarios de "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS..."**

**GENERALES**

**SALVADOR DE LA LLATA MERCADO**, mexicano, originario de Poza Rica, Estado de Veracruz, lugar donde nació el día dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta y dos, casado, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, empleado bancario, quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice.

**MIRIAM GAMERO ESPINOSA**, mexicana, originaria de Ecatepec de Morelos, Estado de México, lugar donde nació el día veintitrés de mayo de mil novecientos setenta y ocho, soltera, con el mismo domicilio que el anterior, empleada bancaria, quien se identifica con el documento que se agrega al apéndice.

**YO EL NOTARIO CERTIFICO:-** Que los comparecientes se identificaron a satisfacción del suscrito, a quienes considero con aptitud legal para la celebración de este acto, por no constarme nada en contrario, que tuve a la vista los documentos que se mencionan, que los comparecientes declaran que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana entre ellos y con el suscrito Notario, que habiendo leído la presente y explicado su valor y fuerza legal de la misma y que les hago saber que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable y que es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita, ratifican y firman.

**DOY FE.**

**SALVADOR DE LA LLATA MERCADO.- RÚBRICA.- MIRIAM GAMERO ESPINOSA.- RUBRICA.- ANTE MI.- LICENCIADO RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES.- RÚBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARÍA.**







7

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES  
NOTARIO TITULAR

# NOTARÍA PÚBLICA 6

**AUTORIZACIÓN.-** Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a los 28 VEINTIOCHO días del mes de JUNIO del año 2018 DOS MIL DIECIOCHO Con esta fecha y cumplidos los requisitos de Ley autorizo definitivamente esta escritura.- DOY FE.- LICENCIADO

RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES.- RÚBRICA.- El sello de Autorizar de la Notaría.-

**TRANSCRIPCIÓN LEGAL ARTÍCULO 2450 DEL CÓDIGO CIVIL.-** 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 quieran 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 otorgan.-

**ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO PARA MARCOS LEVY ROZILLIO, ARI ALFONSO CASSAB y MARCOS NAHMAD ROZILLIO, VA EN 4 CUATRO HOJAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y SELLADAS CONFORME A LA LEY, Y LO EXPIDO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, SIENDO LOS 28 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO.-----DOY FE.-----**

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES.  
NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA  
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 6.

\*\*\*\*\* CERTIFICACIÓN \*\*\*\*\*  
EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.  
10 DE julio DE 2018 EL C. LIC. RODRIGO DÍAZ  
CASTAÑARES, NOTARIO TITULAR NÚMERO SEIS DE  
ESTE DISTRITO JUDICIAL, CERTIFICA QUE LA  
PRESENTE COPIA, COMPUESTA DE 5 FOJA(S) ÚTIL  
(S), POR AMBAS LADO (S), CONCHERDA FIEL Y  
EXACTAMENTE CON SU, Original  
DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA Y CON EL CUAL  
EL COTEJO, DEL PRESENTE COTEJO SE LEVANTÓ EL  
COTEJO NÚM. 545, CON ESTA MISMA FECHA EN EL  
REGISTRO DE COTEJO, HAGO CONSTAR QUE COPIA  
EL PROPIO DOCUMENTO SE AGREGA AL APÉNDICE  
EL MISMO REGISTRO, DOY FE.

LIC. RODRIGO DÍAZ CASTAÑARES  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SEIS  
DIC8710827LDA





Petite No. 6 Del. San Javier C.P. 70020 Tel.: 212-75-88, 203-52-43  
Santiago de Querétaro, Qro.

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



10/11/2020

EXPEDIENTE: 2338-20.

TOMO: 894 OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

ESCRITURA: 44,691 CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO.

EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO; a los 9 NUEVE días del mes de DICIEMBRE del año 2020 dos mil veinte, Ante Mí, Licenciado JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 TREINTA Y DOS, de la Demarcación Notarial de Querétaro, HAGO CONSTAR:

I.- La RATIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "346" (TRES, CUATRO, SEIS) y denominado como "BANCO VE POR MÁS, S.A. FIDEICOMISO 346", que otorga el señor MARCOS LEVY ROZILLIO, en su carácter de integrante del COMITÉ TÉCNICO.

II.- La APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "346" (TRES, CUATRO, SEIS) y denominado para efectos de identificación fiscal como "BANCO VE POR MÁS, S.A. FIDEICOMISO 346", en el que comparecen por una parte los señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora SARA MANSUR TAWIL, FREDRIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN con el consentimiento de su cónyuge KARLA SAAD ZAJAR, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora MARGARITA CREDI IYUNE, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora ELENA CARINA MASLIAH ZONANA, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS", y de otra parte la institución bancaria denominada "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, a la que en lo sucesivo se le denominará como el "FIDUCIARIO", representada en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, lo anterior conforme a previa protesta de ley, antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

#### PROTESTA DE LEY

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes harán en este instrumento y de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 34 treinta y cuatro, de la Ley del Notariado para el Estado, procedí a protestarlos para que se condujeran con verdad, los apercibí de las penas en que incurrirán los que declaran falsamente y los enteré del contenido del artículo 284 doscientos ochenta y cuatro, del Código Penal en vigor para el Estado.

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.- Manifiestan los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, que mediante escritura pública número 42,477 cuarenta y dos mil cuatrocientos setenta y siete, de fecha 23 veintitrés de julio del año 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría número 6 seis de la demarcación Notarial de Querétaro, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 578068/3 (quinientos setenta y ocho mil sesenta y ocho, diagonal, tres) de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, adquirieron en copropiedad y en los siguientes porcentajes, el inmueble que se describe como sigue:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 43 CUARENTA Y TRES, PERTENECIENTE A LA ETAPA 2 A, MANZANA 01 DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "LA ERMITA", UBICADO EN CIRCUITO MISIÓN DE MIRACLE, DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, DE ESTA CIUDAD, con una superficie de 5,141.22 M2 cinco mil ciento cuarenta y uno punto veintidós metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE 56.85 cincuenta y seis punto ochenta y cinco metros, linda con lote 44 cuarenta y cuatro.

AL ESTE 62.9 sesenta y dos punto nueve metros, linda con lote 45 cuarenta y cinco.

AL SUR 11.66 once punto sesenta y seis metros, 16.29 dieciséis punto veintinueve metros, línea curva de 19.51 diecinueve punto cincuenta y un metros y línea curva de 55.25 cincuenta y cinco punto veinticinco metros, lindan con Circuito Misión de Miracle.

AL OESTE 69.05 sesenta y nueve punto cero cinco metros, linda con 42 cuarenta y dos.

Corresponde al inmueble la Clave Catastral 140100116337156 (uno, cuatro, cero, uno, cero, cero, uno, seis, tres, tres, siete, uno, cinco, seis).

ABRAHAM HILU MICHAN asociado de su cónyuge KARLA SAAD ZAJAR en 3.00% tres por ciento.

ALBERTO ATTIE MANSUR en 3.00% tres por ciento.

ALBERTO TAWIL ENTEBI asociado de su cónyuge MARGARITA CREDI IYUNE en 13.40% trece punto cuarenta por ciento.

DIANA ZAGA ASSA en 1.70% uno punto setenta por ciento.



FREDRIC FOUAD MOUSSALI SALAME en 3.00% tres por ciento. \_\_\_\_\_  
 GABRIEL ROZILLIO ORHAIM en 6.00% seis por ciento. \_\_\_\_\_  
 JOSE ASSA MASRI en 14.10% catorce punto diez por ciento. \_\_\_\_\_  
 LINDA ZAGA ASSA en 1.70% uno punto setenta por ciento. \_\_\_\_\_  
 MARCOS LEVY ROZILLIO en 7.00% siete por ciento. \_\_\_\_\_  
 MIRIAM GUINDI ESQUENAZI en 7.00% siete por ciento. \_\_\_\_\_  
 MOISES HEMSANI HANONO en 5.00% cinco por ciento. \_\_\_\_\_  
 MOISES KAMKHAJI IYUNE en 5.00% cinco por ciento. \_\_\_\_\_  
 REBECA ZAGA ASSA en 1.70% uno punto setenta por ciento. \_\_\_\_\_  
 SALOMÓN ATTIE DAYAN asociado de su cónyuge SARA MANZUR TAWIL en 7.00% siete por ciento. \_\_\_\_\_  
 SARA ATTIE NAHMAD en 10.50% diez punto cincuenta por ciento. \_\_\_\_\_  
 YAAKOV ASSA MEMUN asociado de su cónyuge ELENA CARINA MASLIAH ZONANA en 5.00% cinco por ciento. \_\_\_\_\_  
 JACOBO AMKIE EZBAN en 5.90% cinco punto noventa por ciento. \_\_\_\_\_

**SEGUNDO.-** Mediante escritura pública número 41,651 cuarenta y un mil seiscientos cincuenta y uno, de fecha 19 diecinueve de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría número 6 seis de la Demarcación Notarial de Querétaro, los señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA y JACOBO AMKIE EZBAN, a quienes se les denominó los "FIDEICOMITENTES y/o FIDEICOMISARIOS" y "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de Fiduciario, a quien se le denominó el "FIDUCIARIO", celebraron el Contrato de Fideicomiso de Administración que para fines administrativos se le identificará como "Banco Ve Por Más, S. A., Fideicomiso 346"; documento del cual, transcribo lo siguiente:—

\*... **DECLARACIONES. Primera.-** Declaran los Fideicomitentes y Fideicomisarios, bajo protesta de decir verdad que:... B.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato de Fideicomiso para que a través del mismo, conjunten los recursos económicos suficientes y necesarios para realizar la construcción de un desarrollo inmobiliario consistente en 72 departamentos, en el inmueble que será aportado con posterioridad a éste acto, ubicado Loma de Píal de Amoles, Fraccionamiento La Ermita, mejor conocido como "La Porta", Querétaro (en lo sucesivo el "Inmueble") que será aportado por los propios Fideicomitentes, en los términos y condiciones indicados en el presente instrumento y para cumplir con los fines del fideicomiso... E.- Que aportarán los recursos económicos necesarios para constituir el patrimonio fideicomitido, así como el Inmueble que en un futuro aportarán la propiedad del inmueble antes descrito, bajo el siguiente estado civil de cada uno de ellos y en las proporciones que se indican a continuación:—

- 1.- SARA ATTIE NAHMAD, casada bajo el régimen de separación de bienes con el 10.5%. \_\_\_\_\_
- 2.- MARCOS LEVY ROZILLIO casado bajo el régimen de separación de bienes con el 7%. \_\_\_\_\_
- 3.- MIRIAM GUINDI ESQUENAZI casada bajo el régimen de separación de bienes con el 7%. \_\_\_\_\_
- 4.- ALBERTO ATTIE MANSUR casado bajo el régimen de separación de bienes con el 3%. \_\_\_\_\_
- 5.- SALOMON ATTIE DAYAN casado bajo el régimen de sociedad conyugal con SARA MANZUR TAWIL, con el 7%. \_\_\_\_\_
- 6.- FREDRIC FOUAD MOUSSALI SALAME casado bajo el régimen de separación de bienes con el 3%. \_\_\_\_\_
- 7.- JOSE ASSA MASRI casado bajo el régimen de separación de bienes con el 14.1%. \_\_\_\_\_
- 8.- GABRIEL ROZILLIO ORHAIM soltero con el 6%. \_\_\_\_\_
- 9.- ABRAHAM HILU MICHAN casado bajo el régimen de sociedad conyugal con KARLA SAAD ZAJAR con el 3%. \_\_\_\_\_
- 10.- MOISES HEMSANI HANONO casado bajo el régimen de separación de bienes con el 5%. \_\_\_\_\_
- 11.- ALBERTO TAWIL ENTEBI casado bajo el régimen de sociedad conyugal con MARGARITA CREDI IYUNE con el 13.4%. \_\_\_\_\_
- 12.- MOISÉS KAMKHAJI IYUNE casado bajo el régimen de separación de bienes con el 5%. \_\_\_\_\_
- 13.- YAAKOV ASSA MEMUN casado bajo el régimen de sociedad conyugal con ELENA CARINA MASLIAH ZONANA con el 5%. \_\_\_\_\_
- 14.- LINDA ZAGA ASSA, soltera, con el 1.7%. \_\_\_\_\_
- 15.- REBECA ZAGA ASSA casada bajo el régimen de separación de bienes con el 1.7%. \_\_\_\_\_
- 16.- DIANA ZAGA ASSA casada bajo el régimen de separación de bienes con el 1.7%. \_\_\_\_\_
- 17.- JACOBO AMKIE EZBAN casado bajo el régimen de separación de bienes con el 5.9%. \_\_\_\_\_

...**PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** "LOS FIDEICOMITENTES", señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI





Feche No. 5 Col. San Javier C.R. 76020 Tel.: 713-79-86, 122-52-18  
Santiago de Guadalupe, Oro.

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA y JACOBO AMKIE EZBAN y el FIDUCIARIO "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, representados como ha quedado indicado, convienen en celebrar en este acto el presente Contrato de Fideicomiso de Administración, en los términos y condiciones que se contiene en las siguientes cláusulas, el cual se identificará para efectos administrativos como "Banco Ve Por Más, S. A., Fideicomiso 346".

**SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO:** Son partes en el presente Contrato las siguientes: A.- **FIDEICOMITENTES:** Los señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN, en los porcentajes que a cada uno de ellos corresponda e indicados en el inciso E) de la declaración primera de esta escritura, se obligan a aportar las cantidades necesarias para que el FIDUCIARIO adquiera la propiedad del inmueble a que se refiere la declaración primera inciso B), del presente instrumento, así como los recursos económicos que establezca el COMITE TECNICO de este Fideicomiso para realizar las construcciones que resulten necesaria o convenientes en el Inmueble. B.- **FIDUCIARIO: "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS,** acepta el cargo de FIDUCIARIO que por virtud de este contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este instrumento y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, en los términos establecidos en el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y recibirá a su entera satisfacción las aportaciones de los FIDEICOMITENTES; obligándose a destinar dichos recursos únicamente a la adquisición del Inmueble descrito y que formará parte del patrimonio del Fideicomiso, así como a las construcciones del desarrollo inmobiliario. C.- **FIDEICOMISARIOS:** Serán FIDEICOMISARIOS en este Fideicomiso los propios FIDEICOMITENTES, los señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN, FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN, en los porcentajes en que cada uno de ellos haya contribuido a la formación del patrimonio fideicomitido y quienes en tal carácter tendrán derecho a: (i) recibir los frutos, productos y rendimientos del patrimonio fideicomitido; (ii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les transmita o les revierta la propiedad de los inmuebles Fideicomitados; (iii) en su caso, tendrán derecho a que el FIDUCIARIO les adjudique el producto de los remanentes del Inmueble Fideicomitado; (iv) al término de este Fideicomiso, tendrán derecho a que se le revierta el patrimonio fideicomitido. Para los efectos anteriores, los FIDEICOMITENTES convienen en que cada uno de ellos en lo individual participará de las cargas y beneficios derivados de este Fideicomiso, respecto del inmueble Fideicomitado, en el porcentaje y proporción indicado en el inciso E de la declaración primera y/o en el porcentaje y proporción en que cada uno de ellos hubiere aportado los recursos económicos para su construcción. En caso de que alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES no desee realizar las aportaciones que establezca el COMITE TECNICO del Fideicomiso para realizar las construcciones, adaptaciones o mejoras en el Inmueble Fideicomitado, su porcentaje de participación en las cargas y beneficios de este Fideicomiso, se diluirá considerando: (i) el importe de las aportaciones ordenadas por el COMITE TECNICO y (ii) el valor del inmueble Fideicomitado de que se trate antes de las aportaciones; valor que se determinará con base en los avalúos que se practiquen al Inmueble Fideicomitado antes de realizarse en él las mejoras, remodelaciones o construcciones, conforme al procedimiento establecido en el inciso (B) de la cláusula NOVENA de este contrato.

**TERCERA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:** Quedarán afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso las aportaciones que realizan los FIDEICOMITENTES para que se destinen a la construcción del Inmueble que con posterioridad este acto aportarán los Fideicomitentes, con la superficie, rumbos, medidas que se indiquen en el título de propiedad, con las características de construcción indicadas en las licencias de construcción; libre de gravamen; sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho les correspondan, así como: a).- con las cantidades de dinero que posteriormente sean aportadas a la Cuenta del Fideicomiso, que resulten necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y que sean aportadas por los Fideicomitentes y Fideicomisarios, así como por los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, en los términos de este Fideicomiso. b).- Con los Permisos y Licencias. c).- Con los frutos, productos y rendimientos derivados de la administración del Patrimonio del Fideicomiso. d).- Con todos los bienes y derechos (incluyendo servidumbres), que sean incorporados al inmueble o adquiridos, ya sea por accesión, cesión o concesión a favor del Fideicomiso. e).- Con los rendimientos y productos devengados de las inversiones y reinversiones de los recursos aportados al Fideicomiso que realice el FIDUCIARIO, en cumplimiento de las instrucciones que le gire el COMITE TECNICO, así como cualquier



otra cantidad que tenga relación o causa en favor del Fideicomiso. f).- En general con las aportaciones que realicen los Fideicomitentes y Fideicomisarios y con cualesquier otro bien o producto que por cualquier título legítimo se aporte al Fideicomiso o llegue a adquirir el FIDUCIARIO en beneficio del Fideicomiso... CUARTA.- DESTINO DE LAS APORTACIONES. El FIDUCIARIO, conforme a las instrucciones del COMITE TECNICO, destinará las aportaciones de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes al cumplimiento de los fines del Fideicomiso; en específico a cualquier pago, inversión y erogación en los términos del presente Contrato, misma que deberá ser instruida por el COMITE TECNICO, y con el único propósito de dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso. El FIDUCIARIO invertirá en los plazos que por escrito le señale el COMITE TECNICO las cantidades líquidas que permanezcan en el patrimonio del Fideicomiso. En caso de no existir gastos o erogaciones previstas para un corto plazo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso se podrán invertir de conformidad con las inversiones permitidas. QUINTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO. Las partes están de acuerdo que el objeto primordial de este Fideicomiso consistirá en conjuntar los recursos necesarios y suficientes para proyectar, desarrollar y construir el Desarrollo (en la forma que lo determine el COMITE TECNICO) sobre el inmueble que en un futuro aporten los Fideicomitentes y Fideicomisarios y posteriormente: (i) construir el Condominio, en su caso, y transmitir las Unidades Habitacionales que resulten a los Fideicomitentes y Fideicomisarios y a los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, (ii) o, transmitir el Inmueble a un tercero previa instrucción del COMITE TECNICO. Las partes de este contrato convienen y están de acuerdo en que los fines del presente fideicomiso son: A.- Que el FIDUCIARIO reciba de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes las aportaciones que se obligan a realizar, para destinarlas exclusivamente al proyecto y a la construcción del desarrollo inmobiliario a realizarse en el mismo; B.- Que el FIDUCIARIO por instrucciones del COMITE TECNICO, abra en "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, o en la institución que para tal efecto le instruyan, las cuentas bancarias y de inversión, para recibir los recursos que aporten los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS; y en su caso las cuentas de cheques operativas y de inversión en la(s) institución (es) bancaria(s) que para tal efecto le instruya el COMITE TECNICO, autorizando a las personas que le indiquen a firmar en las cuentas, para librar cheques y ordenar transferencias de dichas cuentas, en el entendido de que éstos serán los únicos responsables de llevar el control de la administración de las mismas, destinando los recursos única y exclusivamente a dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, por lo que desde éste acto los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, liberan al FIDUCIARIO de toda responsabilidad por el destino que las personas autorizadas den a los recursos. C.- Que con el producto de las aportaciones de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes, así como con los rendimientos, se destinen a la construcción del Desarrollo, a la constitución del Condominio sobre el inmueble que con posterioridad a este acto los Fideicomitentes y Fideicomisarios aporten al presente Fideicomiso y se aplique cada una de las Unidades Habitacionales a favor de los Fideicomisos y Fideicomisarios y a favor de los Fideicomitentes y Fideicomisarios Adherentes. D.- Que el FIDUCIARIO reciba y conserve la propiedad del inmueble que aporten en un futuro los Fideicomitentes y Fideicomisarios y los destine exclusivamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso; E.- Que el FIDUCIARIO administre o transmita el patrimonio fideicomitido de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del COMITE TECNICO del presente Fideicomiso. F.- Que el FIDUCIARIO otorgue a las personas que designe el COMITE TECNICO, los poderes necesarios y suficientes, para que en su nombre y representación, contrate los bienes y servicios necesarios para realizar en el inmueble Fideicomitado construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca dicho COMITE TECNICO; G.- Que el FIDUCIARIO previa instrucción del COMITE TECNICO, celebre los Convenios de Adhesión con las personas físicas que designe. Lo anterior en entendido de que se deberá de contar previamente con la anuencia del Fideuciario y previo al cumplimiento a las políticas de identificación de clientes del Fideuciario. H.- En virtud de lo anterior, la administración del Inmueble estará a cargo de la persona que designe el COMITE TECNICO, debiendo ocuparse de su conservación y mantenimiento, realizando por cuenta del FIDUCIARIO y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del impuesto predial y el pago de cualesquier otro derecho o contribución relacionada y que aplique, así como el pago por todos los servicios y cuotas relacionadas con el Inmueble; liberando al FIDUCIARIO por dichos conceptos. I.- Que el FIDUCIARIO otorgue a las personas que designe el COMITE TECNICO, los poderes necesarios y suficientes, para que en nombre y representación del FIDUCIARIO, obtengan de las autoridades competentes los Permisos y Licencias relacionados con el Inmueble, conforme al proyecto que autorice el propio COMITE TECNICO; o bien, los que se requieran para modificar cualesquiera de los Permisos y Licencias, así como de los trámites relacionados con la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en el Inmueble; así como los poderes para que obtengan de las autoridades competentes todo tipo de incentivos fiscales, o devolución de cantidades por impuestos pagados, relativos al Inmueble o al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) realicen actos de administración, y realicen actos relativos a pleitos y cobranzas, todo lo anterior en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos de las demás entidades de la República Mexicana, y del Código Civil Federal, a excepción de la facultad de hacer cesión de bienes, teniendo los apoderados las facultades especiales





Patte No. 5 Col. San Javier C.P. 78520 Tel. 216-76-85, 220-52-46  
Santiago de Querétaro, Qro.

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



a que se refiere el artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del ordenamiento antes referido, las que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran. De igual forma otorgar los poderes necesarios para ejecutar los actos relacionados con la defensa del Patrimonio Fideicomitido y de los derechos de las partes relativos o derivados del Fideicomiso, sujeto siempre a las políticas del FIDUCIARIO, con respecto al otorgamiento de poderes a terceros debiendo el apoderado informar al FIDUCIARIO el resultado de su actuación, en su representación, en cada ocasión en la que comparezca en representación del FIDUCIARIO y adicionalmente cuando éste así se lo solicite. J.- Que el FIDUCIARIO, utilice los recursos que obren en el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, previa instrucción del COMITE TECNICO. K.- Que el FIDUCIARIO celebre los contratos con las personas que le indique el COMITE TECNICO para realizar la construcción del Desarrollo y demás obras y mejoras que se realicen sobre el Inmueble, en los términos y condiciones que le indique dicho COMITE TECNICO, en cuyo caso, el FIDUCIARIO podrá otorgar en Garantía el Inmueble y demás obras y mejoras que se realicen sobre el Inmueble a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS liberan desde ahora al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de crédito respectivos. L.- Que el FIDUCIARIO constituya sobre el inmueble el Régimen de Propiedad en Condominio; que reconozca y cumpla con las obligaciones relativas a dicha modalidad de propiedad y sus reglamentos de administración; que otorgue los poderes que le indique el COMITE TECNICO, para su representación en cualesquier tipo de asamblea de condóminos o cualesquier otro órgano del Condominio, debiendo el apoderado informar al FIDUCIARIO el resultado de su actuación, en su representación, en cada ocasión en la que comparezca en representación del FIDUCIARIO.- M.- Que el FIDUCIARIO, previas instrucciones que le otorgue por escrito el COMITE TECNICO, suscriba los contratos o convenios que éste le instruya para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.- N.- Que el FIDUCIARIO celebre los contratos de crédito necesarios para la construcción del desarrollo para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones que le instruya el COMITE TECNICO. Lo anterior en el entendido de que el FIDUCIARIO responderá únicamente con y hasta donde baste el patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, que el FIDUCIARIO previas instrucciones por escrito del COMITE TECNICO, procederá a otorgar garantía hipotecaria y/o fiduciaria respecto del Inmueble Fideicomitido y/o Desarrollo Habitacional a favor del acreedor que corresponda, por el otorgamiento de financiamiento a favor de cualquiera o la totalidad de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS o del tercero que se señale en la instrucción respectiva, siempre que el destino del crédito a garantizar sea la realización de obras, construcciones, adiciones, mejoras o remodelaciones en el Inmueble Fideicomitido y/o Desarrollo Habitacional. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos del Fideicomiso o de los garantizados, única y exclusivamente con recursos del Fideicomiso y hasta donde éstos alcancen. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre el FIDUCIARIO en cumplimiento de las instrucciones del COMITE TECNICO. O.- Que al término de este fideicomiso o antes si así lo dispone el COMITE TECNICO, el FIDUCIARIO, proceda a la aplicación y/o transmisión de propiedad y extinción total del patrimonio fideicomitido y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS de este Fideicomiso, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponda. P.- Que el FIDUCIARIO para el caso de ser necesario, contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el COMITE TECNICO, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso correspondan al Inmueble Fideicomitido. Si el COMITE TECNICO no instruye al FIDUCIARIO la contratación del despacho de contadores citado, dicha omisión se considerará como una causa grave para que el FIDUCIARIO renuncie a su encargo.- Q.- Que el FIDUCIARIO reciba los recursos necesarios para el desarrollo del Inmueble Fideicomitido y, lo destine conforme a las instrucciones del COMITE TECNICO, a entregarlos a los FIDEICOMISARIOS, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponda, en los términos del presente Contrato, en el entendido de que mientras el FIDUCIARIO no reciba dichas instrucciones, invertirá los productos de acuerdo a la Política de Inversión que se establece en la cláusula Quinta siguiente de esta escritura. R.- Que al término de este Fideicomiso o antes si así lo dispone el COMITE TECNICO, el FIDUCIARIO previa provisión de fondos, proceda a la liquidación total del patrimonio fideicomitido y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS de este Fideicomiso, en la parte proporcional que a cada uno de ellos corresponda, respecto del Inmueble Fideicomitido. S.- Que el FIDUCIARIO otorgue con cargo al patrimonio del Fideicomiso los poderes a la persona personas que le indique el COMITE TECNICO para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para lograr la consecución de los fines de este Fideicomiso. T.- Que de conformidad con las instrucciones del COMITE TECNICO, el FIDUCIARIO realice las aplicaciones, transmisiones o reversiones de los bienes Fideicomitados una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, a favor de los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS o de terceros. U.- Que el FIDUCIARIO por instrucciones que en este acto ratifican los FIDEICOMITENTES, permita a los propios FIDEICOMITENTES ser depositarios del



Inmueble Fideicomitido, a cuyo efecto deberán observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren con tal carácter.

V.- Que el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del fideicomiso y por cuenta y orden de los FIDEICOMITENTES contrate a las personas físicas o morales que designe el COMITE TECNICO, a efecto de que elaboren el Proyecto Ejecutivo, que será sometido a la aprobación del COMITE TECNICO, para la construcción de un desarrollo inmobiliario sobre el Inmueble, y con base en el cual, el COMITE TECNICO determinará los terminos y condiciones bajo los cuales será construido, los calendarios de obra; así como los presupuestos de construcción.

W.- Cuando el FIDUCIARIO actúe en cumplimiento a las instrucciones del COMITE TECNICO, o en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, quedará liberado de toda responsabilidad.

X.- En general, que el FIDUCIARIO realice todos los actos jurídicos previstos en este Fideicomiso o los que resulten convenientes o necesarios para el cumplimiento del mismo o particularmente, para los fines establecidos en esta cláusula.

**DECIMA.- DEL COMITE TECNICO:** Los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, con fundamento en el párrafo tercero del artículo ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, constituyen un COMITE TECNICO para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitido y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines de este Contrato. El COMITE TECNICO además de todas las facultades indicadas en este contrato, tendrá plenas facultades de supervisión y vigilancia del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, sin más limitación que la de sujetarse a las estipulaciones de este contrato. Los FIDEICOMITENTES en este acto designan como miembros del COMITE TECNICO a las personas que se indican a continuación:

PROPIETARIOS	CARGO DENTRO DEL COMITÉ	SUSTITUTOS
MIRIAM GUINDI ESQUENAZI	PRESIDENTE	MARCOS NAHMAD ROZILLIO
SARA ATTIE NAHMAD	SECRETARIO	ARI ALFONSO CASSAB CAIN
MARCOS LEVY ROZILLIO	VOCAL	ALBERTO TAWIL ENTEBI

En el caso de que alguno de los miembros del COMITE TECNICO renuncie, fallezca, sea declarado en estado de interdicción o en ausencia, será sustituido por los miembros sustitutos del COMITE TECNICO, y en ausencia de estos por algún pariente consanguíneo en línea recta o consanguínea colateral dentro del segundo grado, del miembro del COMITE TECNICO que deba ser suplido.

A.- Los miembros del COMITE TECNICO desempeñarán su cargo de manera honorífica, es decir, sin derecho al cobro de honorarios.

B.- Cada miembro del COMITE TECNICO tendrá un voto. Las decisiones del COMITE TECNICO se tomarán por mayoría de votos, pudiendo instruir dichas decisiones al FIDUCIARIO indistintamente por cualquiera de los miembros del COMITE TECNICO, excepto las decisiones relacionadas con los temas que a continuación se señalan, para las cuales se requerirá sin excepción, el voto unánime que incluya al menos el voto de un miembro propietario:

a).- La celebración de contratos de crédito, de hipoteca o cualesquier otra garantía que recaiga sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

b).- La reversión, aplicación o transmisión en ejecución de Fideicomiso que se haga a cualquier persona distinta a: (i) los Fideicomitentes y Fideicomisarios; en los términos que correspondan conforme a este Fideicomiso.

c).- Los miembros del COMITE TECNICO podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del COMITE TECNICO; sin embargo, en este caso, tendrá voz más no voto en las sesiones del COMITE TECNICO.

**FACULTADES DEL COMITE TECNICO.-** Además de las relacionadas en el cuerpo del presente Contrato, las facultades del COMITE TECNICO serán de manera enunciativa pero no limitativa las siguientes:

a).- Será el órgano de vigilancia y decisión en materia estratégica del Fideicomiso, y sus instrucciones las emitirá por escrito al FIDUCIARIO, mismas que deberán ser firmadas por dos de los miembros del COMITE TECNICO que asistan a dicha sesión o bien por el presidente y el secretario designados en la sesión del Comité.

b).- Revisar y aprobar los estados de cuenta que emita el FIDUCIARIO, respecto al patrimonio fideicomitido.

c).- Conocer y aprobar las principales políticas del desarrollo, como son, el desarrollo de la obra, presupuestos de egresos e ingresos, entre otros.

d).- Instruir al FIDUCIARIO por instrucciones del COMITE TECNICO, abra las cuentas bancarias y de inversión en "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima y/o en la institución que para tal efecto le indiquen y autorice a las personas para girar o instruir sobre las mismas.

e).- Instruir al FIDUCIARIO para que con cargo al patrimonio fideicomitido otorgue o revoque los poderes necesarios en términos de los fines de este Fideicomiso, designando a los apoderados correspondientes; en el entendido que el FIDUCIARIO no será responsable de la actuación de dichos apoderados ni del pago de sus honorarios o gastos derivados de la ejecución del mandato y que EL FIDUCIARIO en todo caso conservará las facultades de dominio, las cuales ejercerá por instrucciones del COMITE TECNICO.

f).- Instruir al FIDUCIARIO para que celebre los contratos de crédito con las Instituciones Financieras que le indique el COMITE TECNICO para realizar las aportaciones y cumplimiento de los derechos y obligaciones que los mismos le otorguen, en cuyo caso, el FIDUCIARIO podrá otorgar las garantías con cargo al patrimonio fideicomitido a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los FIDEICOMITENTES liberan desde ahora al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, el



Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. De igual manera se establece que la persona que designe el COMITE TECNICO deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del crédito, los FIDEICOMITENTES desde este momento facultan al FIDUCIARIO a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren al FIDUCIARIO, con el propósito de que se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito. Los pagos de las amortizaciones que se deban realizar del crédito, serán invariablemente instruidos por parte del COMITE TECNICO. De igual manera, los FIDEICOMITENTES facultan al FIDUCIARIO a establecer fondos de garantía líquida, en caso de que así lo requiera el crédito, siendo por las cantidades que en su oportunidad le instruya el COMITE TECNICO. Asimismo, que el FIDUCIARIO previas instrucciones por escrito de cualquiera de los miembros del COMITE TECNICO, proceda a otorgar garantía hipotecaria y/o fiduciaria respecto del Inmueble Fideicomitido y/o Desarrollo Habitacional a favor del acreedor que corresponda, por el otorgamiento de financiamiento a favor de cualquiera o la totalidad de los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS o del tercero que señale en la instrucción respectiva, siempre que el destino del crédito a garantizar sea la realización de obras, construcciones, adiciones, mejoras o remodelaciones en el Inmueble Fideicomitido y/o Desarrollo Habitacional. En todo caso, el FIDUCIARIO responderá del pago de los créditos del Fideicomiso o de los garantizados única y exclusivamente con recursos del Fideicomiso y hasta o donde éstos alcancen. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre el FIDUCIARIO en cumplimiento de las instrucciones del COMITE TECNICO. g).- Instruir al FIDUCIARIO de la asignación de la (s) persona (s) que participará (n) como FIDEICOMISARIO (S) y determinar el monto de su aportación total y la forma de hacer las entregas o aportaciones parciales. h).- Instruir al FIDUCIARIO por cualquier de los miembros del COMITE TECNICO, para que constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, lotificaciones, fusiones o subdivisiones sobre el Inmueble, conforme a las autorizaciones de la autoridad respectiva, en el entendido de que cualquier miembro del COMITE TECNICO deberá comparecer a ratificar las citadas instrucciones en el acto jurídico respectivo. i).- Instruir al FIDUCIARIO por cualquier de los miembros del COMITE TECNICO para que realice la aplicación o transmisión de los bienes Fideicomitidos una vez constituido el régimen de propiedad en condominio, a favor de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS o de terceros. j).- Instruir al FIDUCIARIO en que forma deberá ser invertido el patrimonio fideicomitido. k).- Instruir al FIDUCIARIO para que contrate con cargo al patrimonio del Fideicomiso en los términos, plazos y condiciones indicados por el COMITE TECNICO los servicios de las personas físicas o morales que designe el COMITE TECNICO para que lleven a cabo la administración de los Inmuebles Fideicomitidos, realicen el pago de los gastos, derechos, impuestos y contribuciones relacionadas con dichos contratos y en general realicen todos los actos necesarios para la más eficiente administración, mantenimiento y operación del inmueble fideicomitido. l).- Instruir al FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del Fideicomiso para que contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el COMITE TECNICO a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y declaraciones que en su caso correspondan a los inmuebles fideicomitidos. m).- Instruir al FIDUCIARIO a través de cualquier miembro del COMITE TECNICO para la celebración de convenios modificatorios al presente Contrato, señalando los términos y condiciones para llevar a cabo los mismos. n).- Discutir y en su caso aprobar la cesión de derechos fideicomisarios, en los términos y para los efectos indicados en la cláusula Novena de este Contrato. o).- Instruir al FIDUCIARIO para que con cargo al patrimonio fideicomitido contrate los servicios de las empresas que construirán y/o remodelarán el Inmueble, estableciendo los términos y condiciones bajo los cuales se contratarán los bienes y servicios que sean necesarios o convenientes para lograr la consecución de los fines del fideicomiso. p).- Llevar un registro simplificado con el propósito de mantener un control respecto de las diversas aportaciones que realicen los FIDEICOMITENTES. q).- Una vez terminada la construcción sobre el Inmueble, instruir al FIDUCIARIO para que por conducto de la persona y en los términos que establezca el COMITE TECNICO presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan y en su caso, obtenga el oficio de ocupación. r).- Instruir al FIDUCIARIO a través de cualquier miembro del COMITE TECNICO para que este proceda a: (i) la enajenación parcial o total del Inmueble y haga entrega del producto resultante a los FIDEICOMISARIOS en el porcentaje de participación que a cada uno de ellos corresponda; o (ii) transmita a los FIDEICOMISARIOS, en el mismo porcentaje de participación, la propiedad del o los inmuebles que resulten del régimen de propiedad en condominio que en su caso se constituya sobre el inmueble, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, con lo cual, este Fideicomiso se tendrá por extinguido parcial o totalmente de pleno derecho y sin necesidad de resolución judicial previa. s).- Instruir al FIDUCIARIO para que formalice todos los documentos necesarios con terceros, que traigan como consecuencia el cumplimiento de los fines de este fideicomiso. t).- Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del Fideicomiso, el COMITE TECNICO tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, en el entendido que ninguno de dichos documentos podrá



ir en contra a lo dispuesto por este Fideicomiso. u).- Instruir al FIDUCIARIO sobre la entrega de las cantidades con cargo a la cuenta del Fideicomiso a las personas que el COMITÉ TÉCNICO señale expresamente, necesarias para la ejecución del Desarrollo.

v).- Establecer los montos que deberán aportar los FIDEICOMITENTES, así como los plazos y términos para ello. w).- Instruir al FIDUCIARIO comparezca a la aportación del inmueble. x).- Instruir al FIDUCIARIO celebre los Convenios de Adhesión con las personas físicas que designen. y).- En general, realizar todas aquellas actividades u operaciones necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso...

**DÉCIMA SÉPTIMA.- PODERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO.** Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, el FIDUCIARIO tendrá con respecto a los bienes fideicomitidos los más amplios poderes y facultades, mismo que se especifican a continuación: A) Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño. B) Las citadas facultades se ejercerán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal y penal y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo. C) Poder General para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. D) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. E) Poder general para actos de administración en materia laboral, con facultades para comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia de trabajo y de la previsión social, jurisdiccionales y administrativas; ante los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, para ejercer las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer con el carácter de administradores y, por lo tanto, representantes de la poderdante, en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos fracción dos romano y ochocientos sesenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y desahogo de pruebas, alegatos y resoluciones a que sea citada la poderdante por las Juntas de Conciliación y Arbitraje o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativos de las entidades federativas de la República Mexicana, con facultades para absolver y articular posiciones y conciliar. F) Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G) Poder para abrir cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas y; H) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros...

**DÉCIMA NOVENA.- IMPUESTOS Y OBLIGACIONES FISCALES:** Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y a cargo de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS, así como de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES, que están obligados a realizar en forma directa y sin la intervención del FIDUCIARIO, los enteros y pagos de impuestos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en el cumplimiento a los fines de este Contrato, obligándose cada uno de ellos a proporcionar al FIDUCIARIO cuando éste se los solicite, evidencia de dichos pagos. En este acto los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS y en su momento FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES, asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando al FIDUCIARIO a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarías de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS y de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES, o de cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida conforme a las leyes y reglamentos aplicables...

**TRIGESIMA PRIMERA.- POSESIÓN Y DEPÓSITO DEL INMUEBLE.** Una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitido, en términos de la legislación vigente, el FIDUCIARIO será propietario del mismo, no obstante los FIDEICOMITENTES serán designados como Depositarios, por lo que serán estos quienes en la escritura en la cual se aporte el Inmueble recibirán la posesión y aceptarán la calidad de Depositario. Los Depositarios; (i) se constituyen como depositarios del Inmueble y de los documentos





Palma No. 5 Col. San Javier C.P. 76000 Tel. - 213-76-85, 220-55-45  
Santiago de Querétaro, Qro.

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



que se señalen en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidos) y 2523 (dos mil quinientos veintitrés) del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 (dos mil quinientos treinta y dos) del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un depositario, destacando que no podrá disponer del Inmueble; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los FIDEICOMITENTES o el COMITÉ TÉCNICO, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará al FIDUCIARIO y al COMITÉ TÉCNICO, las gestiones necesarias para conservar el buen estado del Inmueble y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro, se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso. Las partes establecen que en caso de que los Fideicomitentes por cualquier razón decidan sustituir al Depositario, notificarán al FIDUCIARIO y por conducto del COMITÉ TÉCNICO, procederán a designar a un nuevo Depositario, debiendo suscribir el acta de entrega recepción, en dicha acta el nuevo depositario deberá manifestar que sabe y conoce las obligaciones derivadas de su encargo. El COMITÉ TÉCNICO se obliga a informar por escrito al FIDUCIARIO el nuevo nombramiento del Depositario designado. Los FIDEICOMITENTES liberan al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad derivada de la posesión del inmueble, de los daños y perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor del Inmueble o cualesquier otra causa imputable al Depositario, o a los FIDEICOMITENTES, autoridades o terceros...".

**TERCERO.- CERTIFICADO DE GRAVAMEN.** Para dar cumplimiento a lo establecido por el Código Civil vigente en el Estado de Querétaro, la parte transmitente manifiesta bajo protesta de decir verdad, que "EL INMUEBLE" objeto de la presente escritura se encuentra libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, como lo acredita con el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, el cual agrego al apéndice de la escritura.

**CUARTO.- CONTRIBUCIONES.** Manifiesta la parte transmitente, bajo protesta de decir verdad, que "EL INMUEBLE", objeto de la presente escritura se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, como lo acredita con el comprobante respectivo, el cual doy fe tener a la vista y que agrego al apéndice de este instrumento.

**QUINTO.- INSTRUCCIÓN.-** Declara "BANCO VE POR MÁS, S.A. FIDEICOMISO 346", como fiduciario en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "346" (TRES, CUATRO, SEIS) representando por sus delegados fiduciarios los licenciados SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA, que comparece a la firma de este instrumento, en atención a las instrucciones giradas por el COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso, documento que tengo a la vista y en copia agrego al apéndice del presente instrumento.

Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes cláusulas:

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### RATIFICACIÓN DE INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TÉCNICO

##### CLÁUSULA

**ÚNICA.-** El señor MARCOS LEVY ROZILLIO, en su carácter de integrante del COMITÉ TÉCNICO del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "346" (TRES, CUATRO, SEIS) y designado como "BANCO VE POR MÁS, S.A. FIDEICOMISO 346", ratifica para todos los efectos legales a que haya lugar la instrucción de fecha 4 cuatro de diciembre del año 2020 dos mil veinte, en el cual el COMITÉ TÉCNICO instruye a "BANCO VE POR MÁS, S.A. FIDEICOMISO 346", como Fiduciario del citado Fideicomiso, para que comparezca a la firma del presente instrumento, documento que ha quedado relacionado en el antecedente cuarto.

#### CAPÍTULO SEGUNDO

##### DE LA APORTACIÓN DEL INMUEBLE AL FIDEICOMISO

##### CLÁUSULA S

**PRIMERA.-** Los señores SARA ATTIE NAHMAD, MARCOS LEVY ROZILLIO, MIRIAM GUINDI ESQUENAZI, ALBERTO ATTIE MANSUR, SALOMON ATTIE DAYAN con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora SARA MANSUR TAWIL, FREDRIC FOUD MOUSSALI SALAME, JOSE ASSA MASRI, GABRIEL ROZILLIO ORHAIM, ABRAHAM HILU MICHAN con el consentimiento de su cónyuge KARLA SAAD ZAJAR, MOISES HEMSANI HANONO, ALBERTO TAWIL ENTEBI con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora MARGARITA CREDI IYUNE, MOISES KAMKHAJI IYUNE, YAAKOV ASSA MEMUN con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora ELENA CARINA MASLIAH ZONANA, LINDA ZAGA ASSA, REBECA ZAGA ASSA, DIANA ZAGA ASSA, JACOBO AMKIE EZBAN, en su carácter de "FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS" aportan en este acto el patrimonio del fideicomiso sin restricción o limitación de dominio alguno, la propiedad del inmueble descrito y destinado en el antecedente primero de esta escritura y "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA,



INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, en su carácter de FIDUCIARIO representado como ha quedado establecido, acepta la transmisión de propiedad hecha a favor del Fideicomiso, conforme a las cláusulas tercera y quinta del CONTRATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "346" (TRES, CUATRO, SEIS).

**SEGUNDA.-** Para todos los efectos correspondientes, el valor de aportación del inmueble descrito deslindado en el antecedente primero de esta escritura es la cantidad de \$13'231,700.00 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

**TERCERA.-** Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS", responderán del saneamiento para el caso de evicción en términos de la Ley.

**CUARTA.-** Conviene las partes que el presente acto jurídico comenzara a surtir su efectos a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento.

**QUINTA.-** Las partes acuerdan que el presente convenio de aportación no implica la novación de las obligaciones originales contenidas en el fideicomiso identificado como "346" (tres, cuatro, seis), por lo que todas las estipulaciones y cláusulas de dicho Fideicomiso permanecerán con plena fuerza y vigor.

**SEXTA.-** Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS" designan en este momento como depositario al señor MARCOS LEVY ROZILLIO, quien acepta su encargo en los términos de la cláusula Trigésima Primera del contrato de Fideicomiso y quien libera al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por la guarda y custodia de El Inmueble.

**SÉPTIMA.-** Para cualquier controversia que llegare a suscitarse con respecto a la interpretación cumplimiento y ejecución del presente acto jurídico, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que pudiera corresponderles en relación de su domicilio presente o futuro.

#### PERSONALIDAD Y LEGAL EXISTENCIA

Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 68, fracción VIII, de la Ley del Notariado para el Estado de Querétaro, el cual dice: "Artículo 68. El Notario redactará las escrituras en idioma español, observando además, las reglas siguientes: ...VIII. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios: a) Relacionando, insertando o extractando los documentos respectivos, o bien, agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice, haciendo mención de ellos en el Instrumento, sin necesidad de levantar asiento en el libro de registro de cotejos. b) Mediante certificación, en los términos del artículo 89 de esta Ley...".

Por tanto, las partes en este contrato, se reconocen mutuamente la personalidad con que comparecen al otorgamiento del presente Instrumento; los licenciados SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA como representantes de la Institución Bancaria "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, y me manifiestan que su representado cuenta con la capacidad para obligarse y que las facultades con que comparecen a la firma de esta escritura no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, acreditándolo con los documentos que en certificación se agregan al apéndice de esta escritura, así como a los testimonios que de la misma se expidan.

#### GENERALES

**SARA ATTIE NAHMAD**, manifestó ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria de la Ciudad de México, casada bajo el régimen de separación de bienes, empresaria, con fecha de nacimiento el primero de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, con Registro Federal de Contribuyentes AINS840101TG8, con Clave Única de Registro de Población AINS840101MDFRHR08, con domicilio el ubicado en la calle Platanillo Número 434 cuatrocientos treinta y cuatro, interior 101 ciento uno, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identifica con su pasaporte número G16856151 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano, con vigencia hasta el año 2025 dos mil veinticinco y de paso por esta ciudad.

**MARCOS LEVY ROZILLIO** manifestó ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de la Ciudad de México, casado bajo el régimen de separación de bienes, nacido el 8 ocho de mayo de 1968 mil novecientos sesenta y nueve, con domicilio el ubicado en Camino al Olivo 280 doscientos ochenta, edificio 2 dos, interior 201 doscientos uno, Colonia Navidad, Cuajimalpa de Morelos, Código Postal 05100, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes LERM690508BC7, con Clave Única de Registro de Población LERM690508HDFVZRC3, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral, la que tengo a la vista y de la que agrego copia al apéndice de este instrumento y de paso por esta ciudad.

**MIRIAM GUINDI ESQUENAZI** manifestó ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria de la Ciudad de México, casada bajo el régimen de separación de bienes, con fecha de nacimiento al día 14 catorce de junio de 1975 mil novecientos setenta y cinco, Registro Federal de Contribuyentes GUEM750814HP4, con Clave Única de Registro de Población





Patente No. 5-001 San Javier C.R. 78000 Tel.: 210-194-88, 222-02-48  
San Diego de Querétaro, Qro.

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



GUER750614MDFNSR04, señalando como domicilio el ubicado en calle Hacienda del Ciervo manzana 1 uno lote 30 treinta, torre Centenario I 70 letra 'I' setenta, Hacienda Campo Bravo, Ixmiquilpan, Estado de México quien se identifica con su pasaporte número G06410050 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano, con vigencia hasta el año 2021 dos mil veintiuno y de paso por esta ciudad.

**ALBERTO ATTIE MANSUR** manifestó ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, originario de la Ciudad de México, nacido el día 7 siete de marzo del año 1975 mil novecientos setenta y cinco, casado bajo el régimen de separación de bienes, con domicilio el ubicado en Fuente del Sol número 26 veintiséis, Lomas de Tecamachalco, Bosque Huixquilucan, Estado de México, Código Postal 53950, Registro Federal de Contribuyentes AIMA750307IA9, con Clave Única de Registro de Población AIMA750307HDFNL01, quien se identifica con su pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano, la que tengo a la vista y de la que agrego copia al apéndice de este instrumento, y de paso por esta ciudad.

**SALOMON ATTIE DAYAN** manifestó ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de Hidalgo del Parral, Chihuahua, donde nació el día 25 veinticinco de marzo del año 1947 mil novecientos cuarenta y siete, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, con domicilio el ubicado en Fuente del Sol número 26 veintiséis, L. de Tecamachalco, Bosq. Huixquilucan, Estado de México, Código Postal 53950, Registro Federal de Contribuyentes AIDS470325GS9, con Clave Única de Registro de Población AIDS470325CHTYL01, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral actualmente Instituto Nacional Electoral de folio número 2703127237003 con vigencia hasta el año 2021 dos mil veintiuno y de paso por esta ciudad.

**SARA MANSUR TAWIL** manifestó ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 28 veintiocho del mes de Octubre del año 1951 mil novecientos cincuenta y uno, con domicilio el ubicado en Fuente del Sol número 26 veintiséis, L. de Tecamachalco, Bosq. Huixquilucan, Estado de México, Código Postal 53950, Registro Federal de Contribuyentes MATS511028EFA, con Clave Única de Registro de Población MATS511028MDFNWR04, quien se identifica con su pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano, la que tengo a la vista y de la que agrego copia al apéndice de este instrumento, y de paso por esta ciudad.

**ALBERTO TAWIL ENTEBI**, ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 25 veinticinco de abril de 1977 mil novecientos setenta y siete, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, empresario, con domicilio el ubicado en Fuente de la diána número 84 sesenta y cuatro, piso 2 dos, Lomas de Tecamachalco, Naucalpan de Juárez, Estado de México, Código Postal 52774, Registro Federal de Contribuyentes TAEA7704252C1, con Clave Única de Registro de Población TAEA770425HDFWNL01, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral ahora Instituto Nacional Electoral de folio número 2038085613895 con vigencia hasta el año 2022 dos mil veintidós y de paso por esta ciudad.

**MARGARITA CREDI IYUNE**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria de Tlaxotalpan, Ciudad de México, lugar donde nació el día 05 cinco de enero de 1983 mil novecientos ochenta y tres, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, con domicilio el ubicado en Fuente de la diána número 64 sesenta y cuatro, piso 2 dos, Lomas de Tecamachalco, Naucalpan de Juárez, Estado de México, Código Postal 52774, Registro Federal de Contribuyentes CEIM8301051M2, con Clave Única de Registro de Población CEIM830105MDFRYR00, quien se identifica con su credencial de elector expedida Instituto Federal Electoral ahora Instituto Nacional Electoral de folio número 2038085611120 con vigencia hasta el año 2022 dos mil veintidós y de paso por esta ciudad.

**YAAKOV ASSA MEMUN**, manifestó ser originario de Haifa, Israel, mayor de edad, donde nació el 22 veintidos de mayo de 1968 mil novecientos sesenta y seis, empresario, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, con domicilio el ubicado en Fuente de Caracol número 9 nueve, San Miguel Tecamachalco, Huixquilucan, Estado de México, Código Postal 53950, Registro Federal de Contribuyentes AAMY6605227R9, con Clave Única de Registro de Población AAMY660522HNESMK04, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 2013047264659 con vigencia hasta el año 2026 dos mil veintiséis y de paso por esta ciudad.

**ELENA CARINA MASLIAH ZONANA** mexicana por naturalización, originaria de Buenos Aires, Argentina, lugar donde nació el 18 dieciocho de enero de 1969 mil novecientos sesenta y nueve, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, con domicilio el ubicado en Fuente de Caracol número 9 nueve, San Miguel Tecamachalco, Huixquilucan, Estado de México, Código Postal 53970, Registro Federal de Contribuyentes MAZE690118LG4, con Clave Única de Registro de Población MAZE690118MNESNL03, quien se identifica con su pasaporte número G09800913 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano con vigencia hasta el año 2022 dos mil veintidós y de paso por esta ciudad.

**LINDA ZACA ASSA**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 16 dieciséis de diciembre de 1980 mil novecientos ochenta, soltera, empresaria, con domicilio en Calle Hacienda El Ciervo, manzana 1 uno, lote 7a (siete letra "a"), Villa Florencia, Huixquilucan, Estado de México, código postal 52763, Registro Federal de Contribuyentes



ZAAL801116L1, con Clave Única de Registro de Población ZAAL801116MDFGNS06, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 2036067929217 con vigencia hasta el año 2025 dos mil veinticinco y de paso por esta ciudad.

**REBECA ZAGA ASSA**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 18 dieciocho de septiembre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, casada bajo el régimen de separación de bienes, empresaria, con domicilio en Calle Hacienda El Ciervo, Edificio Cantabria número exterior 21 veintiuno, interior PH 1 uno, Colonia Hacienda las Palmas, Huixquilucan, Estado de México, código postal 52763, Registro Federal de Contribuyentes ZAAR780918L9A, con Clave Única de Registro de Población ZAAR780918MDFGNS03, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 2036053425185 con vigencia hasta el año 2025 dos mil veinticinco y de paso por esta ciudad.

**DIANA ZAGA ASSA**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 27 veintisiete de abril de 1967 mil novecientos ochenta y siete, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, empresaria, con domicilio en Calle de la Diana número 224 doscientos veinticuatro, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Huixquilucan, Estado de México, código postal 52780, Registro Federal de Contribuyentes ZAAD8704GS9, con Clave Única de Registro de Población ZAAD870427MDFGNS05, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral la que tengo a la vista y de la que agrego copia al apéndice de este instrumento y de paso por esta ciudad.

**JACOBO AMKIE EZBAN**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 25 veinticinco de agosto de 1966 mil novecientos sesenta y seis, casado bajo el régimen de separación de bienes, con domicilio el ubicado en calle Fuente de Pirámides número 16 dieciséis, departamento 402 cuatrocientos dos, colonia San Miguel Tecamachalco, Huixquilucan, Estado de México, Registro Federal de Contribuyentes AIEJ660825417, con Clave Única de Registro de Población AIEJ660825HDFMZC02, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 2703024782183 con vigencia hasta el año 2026 dos mil veintiséis y de paso por esta ciudad.

**FREDRIC FOUD MOUSSALI SALAME**, mexicano por naturalización, mayor de edad, originario de Detroit, Michigan, EUA, donde nació el día 6 seis de marzo de 1975 mil novecientos setenta y cinco, con domicilio en Calle 17, número 3 tres, Colonia Lomas de San Isidro, Código Postal 53960, en Naucalpan de Juárez, Estado de México, casado, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes MOSF750306468, con Clave Única de Registro de Población MOSF750306HNESSLR06, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 0771129221952 con vigencia hasta el año 2021 dos mil veintiuno y de paso por esta ciudad.

**JOSE ASSA MASRI**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario y vecino de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 17 diecisiete de febrero de 1981 mil novecientos ochenta y uno, con domicilio en Avenida Prado Norte número 125 ciento veinticinco, piso 1 uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal 11000, con Registro Federal de Contribuyentes AAMJ810217KB2, Clave Única de Registro de Población AAMJ810217HDFSSS06, quien se identifica con su pasaporte número G21445726 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano, con vigencia hasta el año 2026 dos mil veintiséis y de paso por esta ciudad.

**GABRIEL ROZILLIO ORHAIM**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el 3 tres de noviembre de 1983 mil novecientos ochenta y tres, y vecino de Huixquilucan, Estado de México, con domicilio en calle Hacienda del Ciervo 24 A veinticuatro letra "A", interior 1504 mil quinientos cuatro, Colonia Hacienda de las Palmas, Código Postal 52763, soltero, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes ROOG831103PW0, Clave Única de Registro de Población ROOG831103HDFZRB08, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 2036029006658 con vigencia hasta el año 2028 dos mil veintiocho y de paso por esta ciudad.

**ABRAHAM HILU MICHAN**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario y vecino de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 17 diecisiete de marzo de 1971 mil novecientos setenta y uno, con domicilio en Avenida Cicerón número 726 setecientos veintiséis, departamento 302 trescientos dos, Colonia Polanco, Código Postal 11560, Alcaldía Miguel Hidalgo, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes HIMA710317HL7, con Clave Única de Registro de Población HIMA710317HDFLCB06, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral actualmente Instituto Nacional Electoral de folio número 4918094531146, con vigencia hasta el año 2024 dos mil veinticuatro y de paso por esta ciudad.

**KARLA SAAD ZAJAR**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria y vecina de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 6 seis de septiembre de 1976 mil novecientos setenta y seis, con domicilio en Avenida Cicerón número 726 setecientos veintiséis, departamento 302 trescientos dos, Colonia Polanco, Código Postal 11560, Alcaldía Miguel Hidalgo, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, dedicada al hogar, con Registro Federal de Contribuyentes SAZK760906, Clave Única de Registro





Pañuel No. 5 Col. San Javier C.P. 76020 Tel: 213-76-85, 223-19-45  
Santiago de Querétaro, Gro.

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz  
NOTARIO TITULAR



de Población SAZK760906MDFUR01, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral de folio número 4918094531147 con vigencia hasta el año 2021 dos mil veintiuno y de paso por esta ciudad.

**MOISES HEMSANI HANONO** mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario y vecino de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 2 dos de octubre de 1967 mil novecientos sesenta y siete, con domicilio en Goldsmith número 46 cuarenta y seis, departamento 101 ciento uno, Colonia Polanco, Código Postal 11560, Alcaldía Miguel Hidalgo, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes HEHM671002FB2, con Clave Única de Registro de Población HEHM671002HDFMNS03, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 4927061207686 con vigencia hasta el año 2027 dos mil veintisiete y de paso por esta ciudad.

**MOISES KAMKHAJI IYUNE** mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario y vecino de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 22 veintidós de septiembre de 1973 mil novecientos setenta y tres, con domicilio en Juan Vázquez de Mella número 415 cuatrocientos quince, piso 1 uno, Colonia Polanco, Código Postal 11560, Alcaldía Miguel Hidalgo, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes KAIM730922GC5, con Clave Única de Registro de Población KAIM730922HDFMYS04, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral de folio número 4915051306940 con vigencia hasta el año 2025 dos mil veinticinco y de paso por esta ciudad.

**SALVADOR DE LA LLATA MERCADO**, mexicano por nacimiento, originario de Poza Rica, Veracruz, lugar donde nació el día 16 dieciséis de diciembre de 1962 mil novecientos sesenta y dos, licenciado en derecho, empleado bancario, casado, con domicilio el ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 243 doscientos cuarenta y tres, piso 20 veinte, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, código postal 06500, Registro Federal de Contribuyentes LAMS621216134, con Clave Única de Registro de Población LAMS-621216-HVZ-LRL-01, quien se identifica con pasaporte tipo G número 24638065 y de paso por esta ciudad.

**MIRIAM GAMERO ESPINOSA**, mexicana por nacimiento, originaria de Ecatepec de Morelos, Estado de México, lugar donde nació el día 25 veinticinco de mayo de 1978 mil novecientos setenta y ocho, licenciada en derecho, empleada bancaria, soltera, con domicilio idéntico al compareciente anterior, Registro Federal de Contribuyentes GAEM780523BV1, con Clave Única de Registro de Población GAEM780523MMCMSR02, quien se identifica con pasaporte tipo G número 18764898 y de paso por esta ciudad.

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:**

Conocer a los comparecientes, en virtud de haberse identificado según ha quedado señalado; Que considero que los comparecientes tienen capacidad legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario; Que tuve a la vista los documentos a que me refiero; Que para los efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el otorgamiento del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios con el suscrito Notario, por tratarse de un acto u operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y el otorgante, lo cual también declaran los comparecientes; que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable, que es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ARTÍCULO DE PRIVACIDAD.- En cumplimiento a lo que dispone la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, hice saber a los comparecientes que los datos personales proporcionados a la Notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarles el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta Notaría a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarles los referidos servicios. Igualmente les informé que pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso lo cual deberán hacer mediante escrito dirigido al suscrito Notario como responsable de la protección de sus datos personales y por tanto la obligación y compromiso del suscrito notario de observar lo que establece el artículo 68 sesenta y ocho de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro; Que conforme a lo dispuesto por el Artículo 8 ocho de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro el día 9 nueve de diciembre del año 2020 dos mil veinte, fecha de firma de esta escritura expedita la constancia e hice del conocimiento del cliente los importes, el fundamento legal y fecha de determinación de los impuestos, derechos y contribuciones estatales que se originan con motivo del acto consignado en el presente instrumento y para el cual fueron requeridos mis servicios notariales, constancia que firmada por el cliente agrego al apéndice de esta escritura; Que declaran los comparecientes que en el presente instrumento actúan por propio derecho, en los términos establecidos en el preámbulo, por ser quienes se benefician en los actos que se contienen y quienes ejercitan los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por lo tanto no existe dueño beneficiario; que entere a los otorgantes del derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento y el contenido del mismo les ha sido explicado por mí a su entera satisfacción, liberando al suscrito Notario y renunciando a ejercitar en su contra cualquier tipo de acción legal; Que las anotaciones marginales que sea menester realizar, las agregaré al testimonio y apéndice de este instrumento; Que di lectura a todo lo anterior y expliqué a los comparecientes su contenido, alcance y fuerza legal, luego de lo cual ambas partes, lo ratificaron y firmaron de conformidad,



ante mi presencia el día 9 nuevo de diciembre del año 2020 dos mil veinte; en este acto se utilizaron los folios números 131278 al 131284.- DOY FE.-

SARA ATTIE NAHMAD.- UNA RUBRICA.- MARCOS LEVY ROZILLIO.- UNA RUBRICA.- MIRIAM GUINDI ESQUENAZI.- UNA RUBRICA.-ALBERTO ATTIE MANSUR.-UNA RUBRICA.-SALOMON ATTIE DAYAN.- UNA RUBRICA.- SARA MANSUR TAWIL.- UNA RUBRICA.- FREDERIC FOUAD MOUSSALI SALAME.- UNA RUBRICA.- JOSE ASSA MASRI.- UNA RUBRICA.- GABRIEL ROZILLIO ORHAM.- UNA RUBRICA.- MOISES HEMSANI HANONO.- UNA RUBRICA.- ABRAHAM HILU MICHAN.- UNA RUBRICA.- KARLA SAAD ZAJAR.- UNA RUBRICA.- ALBERTO TAWIL ENTEBI.- UNA RUBRICA.- MARGARITA CREDI IYUNE.- UNA RUBRICA.- MOISES KAMKHAJI IYUNE.- UNA RUBRICA.- LINDA ZAGA ASSA.- UNA RUBRICA.- YAAKOV ASSA MEMUN.- UNA RUBRICA.- ELENA CARINA MASLIAH ZONANA.- UNA RUBRICA.- REBECA ZAGA ASSA.- UNA RUBRICA.- DIANA ZAGA ASSA.- UNA RUBRICA.- JACOBO AMKIE EZBAN.- UNA RUBRICA.- SALVADOR DE LA LLATA MERCADO.- UNA RUBRICA.- MIRIAM GAMERO ESPINOSA.- UNA RUBRICA.- ANTE MÍ.- UNA RUBRICA.- LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ.- RUBRICA.- CON EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA DOY FE.-

#### AUTORIZACION

En la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro siendo los 26 veintiséis días del mes de enero del año 2021 dos mil veintiuno.- Con esta fecha y cumplidos los requisitos de Ley, autorizo definitivamente la presente.- DOY FE.- Rúbrica.- LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ.- El sello de autorizar. DOY FE.-

**DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.-** El Suscrito Notario no calcula, ni retiene, ni entera el Impuesto Sobre la Renta ya que la presente no es una enajación, de conformidad con el artículo 14 catorce del Código Fiscal de la Federación.

**DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.-** El Suscrito Notario ni calcula ni retiene el impuesto al Valor Agregado en virtud de que el inmueble objeto de esta escritura es un lote de terreno.

**DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO.-** No se causa dicho impuesto, de conformidad con el artículo 15 quince de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente para el ejercicio fiscal 2020 dos mil veinte.

**Valor Comercial:** \$13'231,700.00 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

**Clave Catastral:** 14 01 001 15 337 156.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE CONSTA DE 07 SIETE HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS CON SU ORIGINAL CONFORME A LA LEY. SE EXPIDE A FAVOR DE LA INSTITUCION BANCARIA "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, EN LA CIUDAD DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO SIENDO LOS 26 VEINTISEIS DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.- DOY FE.-



LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ  
NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA  
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 32  
R.F.C. MUOJ 790416 BSA







SUBDIRECCION QUERETARO

0000015167 03/2021 COMPROBANTE DE INSCRIPCION  
INMOBILIARIO

CONTROL : 21223 2021

FECHA Y HORA DE RECEPCION : 09/02/2021 14:01:09

DOCUMENTO : 44691

DE FECHA : 09/12/2020

NOTARIA : 32 TITULAR

JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ

SOLICITANTE : OSCAR BARRON

ACTO	DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS	FECHA Y HORA DE REGISTRO	
FOLIO	OP.	INSC. / ANOT	SECCION	UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN

6	APORTACION DE INMUEBLES			25/03/2021 16:01:48
---	-------------------------	--	--	---------------------

578068	6	INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO		
--------	---	--------------------------	--	--

LOTE : 43 ETAPA : 2A CIRCUITO MISION DE MIRACLE LA ERMITA ETAPA  
2A MUNICIPIO : QUERETARO AREA TERRENO : 5141.22 M2

PERSONA QUE APORTA :

HILU MICHAN ABRAHAM, ATTIE MANSUR ALBERTO, TAWIL ENTEBI ALBERTO, ZAGA ASSA DIANA, MOUSSALI SALAME  
FREDRIC FOUAD, ROZILLIO ORHAIM GABRIEL, ASSA MASRI JOSE, ZAGA ASSA LINDA, LEVY ROZILLIO MARCOS, Y  
OTRO

ADQUIRENTE(S) :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
BANCO VE POR MAS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NUMERO 346		

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5439205	99,238.00	435394	09/02/2021



REGISTRADOR : BSB//AOMARIA CATALINA

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUERETARO  
Doy Fe  
LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO  
SUBDIRECTORA DE REGISTRO INMOBILIARIO DE  
QUERETARO

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.  
APORTACION DE INMUEBLES  
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:  
00578068/0006.  
EL 25 DE MARZO DE 2021 A LAS 16:01:48  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,  
SUBDIRECCION QUERETARO

15713012815513012948H13414814814515654N150









SUBDIRECCION QUERETARO  
CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION  
APORTACION DE INMUEBLES

CONTROL :	21223	2021
FECHA Y HORA DE RECEPCION	09/02/2021 14:01:09	
DOCUMENTO :	44691	DE FECHA 09/12/2020
NOTARIA :	32	TITULAR
	JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ	
SOLICITANTE	OSCAR BARRON	

PERSONA QUE APORTA : HILU MICHAN ABRAHAM, ATTIE MANSUR ALBERTO, TAWIL ENTEBI ALBERTO, ZAGA ASSA DIANA, MOUSSALI SALAME FREDRIC FOUAD, ROZILLIO ORHAJM GABRIEL, ASSA MASRI JOSE, ZAGA ASSA LINDA, LEVY ROZILLIO MARCOS, Y OTRO

REPRESENTANTE :

CON CARACTER DE :

TRANSMITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE EL PRESENTE FOLIO.:  
ADQUIRENTE

APELLIDO PATERNO/ RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC /	%	TRANSMISION
BANCO VE POR MAS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NUMERO 346					Totalidad

VALOR DE LA OPERACION 13,231,700.00 EN PESOS

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:  
00578068/0006. EL 25 DE MARZO DE 2021.

15713012815513012948H134148147149







# AVALUO HACENDARIO



AVALUO PARA FINES HACENDARIOS EMITIDO EN		Querétaro	CONDICION	20 de octubre de 2020	VALUADOR
VALUADOR: <b>LUIS EDUARDO GUTIERREZ ALVAREZ, M.C. e I.C.</b>					
REGISTRO E.F.C.	62 (SESENTA Y DOS)	CÉDULAS PROFESIONALES	1345084 y 3409299	GUTIERREZ ALVAREZ	

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE	
ENTORNO DEL INMUEBLE	

Ubicación	Avenida	Circuito Misión de Miracle
Fraccionamiento	Fraccionamiento Tipo Residencial denominado La Ermita	
Estado	Queretaro de Arteaga	Municipio
CLAVE CATASTRAL	14-01-001-16-037-156	MANZANA
		Lote
Descripción	Sobre la acera que da al Este Entre las calles de	
Calles limitrofes	Al Norte, Al Este: Límite del lote; Al Sur: Circuito Misión de Miracle y al Oeste: Loma de Pinal de Anahuac	
Inmueble que Valde	Edificio departamental	Regimen de propiedad
Subtipo de inmueble	urbano	Uso del suelo
Inscripción Luj	Lote condominal habitacional	Privado en copropiedad
Procedente del Avaluo		Datamien
Colocación		PPD Cayetano Rubio, Ciro
		F. En determinar la Eto. presento, para el tallo de respuesta a Correspon

Propietarios	LEVY ROZILLO MARCOS
NOMBRE DEL COPROPIETARIO	ATTIE NAHMAD SARA
	GUINDI ESQUENAZI MIRIAM
	LEVY ROZILLO MARCOS
	ATTIE MANSUR ALBERTO
	ATTIE DAYAN SALOMON
	AMXIE EZBAN JACOB
	MILU MICHA ABRAHAM
	ZAGA ASSA LINDA
	ZAGA ASSA REBECA
	ZAGA ASSA DIANA
	MIGUEL SALAS FREDERIC ROJAS
	TAMIL ENRIQUE ALBERTO
	ROZILLO CRIBARI GABRIEL
	ASSA MENUN YAKOV
	ASSA MASRI JOSE
	HERNAN MANONO MOISES
	XAMKHAJI IYUNE MOISES

DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
Inscripción Pública IV	42477
Notaria Pública IV	6
Tip de registro	Folios Reales
Num. Folio Real	578066
Lugar	Queretaro
Fecha	23 de julio de 2018
Notario Público Titular	RODRIGO DIAZ CASTAÑARES
Partido Judicial	Queretaro
Horario registro	0.549444444
Según	PRIMERA

MEDIDAS Y CIRCUNDAJES DEL INMUEBLE SEGUN ANTECEDENTE REGISTRAL	
Superficie terreno	5141.22 Mts.
Superficie construcciones	17397.18 Mts.
Elemento	ORIENTACION
Elemento	DIST
Elemento	COLINDANTE

CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE OBTENIDA DEL AVALUO	
LUIS EDUARDO GUTIERREZ ALVAREZ, M.C. e I.C., valuador con registro del Gobierno del Estado de Querétaro N°. 62 (SESENTA Y DOS), y cédulas profesionales expedidas por la D.G.P. N°. 1345084 y 3409299, concluyo que el valor comercial del inmueble Edificio departamental urbano, con clave catastral 140100116337156, ubicado en Avenida Circuito Misión de Miracle # S.N. N° Int. Poblado Querétaro C.P. 76060, en Milenio III del municipio de Querétaro en Querétaro de Arteaga tiene un valor de \$104,251,900.00 (CIENTO CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), al día 20/10/2020	

LUIS EDUARDO GUTIERREZ ALVAREZ, M.C. e I.C., valuador con registro del Gobierno del Estado de Querétaro N°. 62 (SESENTA Y DOS), y cédulas profesionales expedidas por la D.G.P. N°. 1345084 y 3409299, concluyo que el valor comercial del inmueble Edificio departamental urbano, con clave catastral 140100116337156, ubicado en Avenida Circuito Misión de Miracle # S.N. N° Int. Poblado Querétaro C.P. 76060, en Milenio III del municipio de Querétaro en Querétaro de Arteaga tiene un valor de \$104,251,900.00 (CIENTO CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), al día 20/10/2020

Dada la finalidad del presente avalúo, se concluye en el valor comercial para el terreno del inmueble Edificio departamental, con domicilio en Avenida Circuito Misión de Miracle N°. S.N. obtenido mediante el método de comparación, por ser el más adecuado para la finalidad del presente avalúo, en un importe de \$13,231,700.00 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) al día indicado.

LUIS EDUARDO GUTIERREZ ALVAREZ, M.C. e I.C.  
Valuador N° 62 (SESENTA Y DOS) Gobierno del Estado de Querétaro, Cédulas Profesionales N° 1345084 y 3409299





# AVALÚO HACENDARIO



## DECLARACIONES PREVIAS, CONDICIONANTES Y LIMITANTES DEL AVALÚO

- 1) El Solicitante y/o el propietario facilitaron la información referente al inmueble, incluyendo datos registrales y catastrales, uso de suelo, uso y propósito del avalúo, para poder realizar el levantamiento físico y fotográfico del bien, así como la documentación requerida por el Valuador, por lo que el profesionista no asume responsabilidad por los datos de la misma.
- 2) El presente avalúo se realiza en apoyo a las normativas vigentes establecidas por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, así como de la Ley de Valuación inmobiliaria para el Estado de Querétaro, por lo que en caso de diferendo con cualesquiera Autoridad Fiscal, se agotará el proceso de revisión que establezca la misma Dirección, como ente normativo.
- 3) En caso de asumirse condiciones extraordinarias o hipotéticas para la realización del presente avalúo estas serán expresamente señaladas y la validez del mismo resultará del cumplimiento o no de dichas condicionantes, así como en los casos de la falta de veracidad y/o vigencia de la documentación entregada por el Solicitante o propietarios del bien inmueble.
- 4) La presente cartula de avalúo carece de validez si no es acompañada del estudio respectivo y solo tiene significado como la síntesis del mismo, por lo que si los datos agregados invalida las conclusiones aquí vertidas.
- 5) El avalúo es efectivo a la fecha de su realización, en las condiciones de uso declaradas y sus efectos para los fines señalados se extiende durante la vigencia indicada en el presente.
- 6) Se asume que el valor resultante de la conclusión de los diferentes enfoques corresponde al VALOR COMERCIAL más probable del inmueble analizado, que se pueda obtener en un mercado bien informado, sin compra o venta, con la adecuada exposición al público. No se conoce de ningún problema legal o judicial para que se efectúe la operación por lo que el valor concluido no asume tal contingencia.
- 7) La finalidad del presente avalúo es determinar el valor de la tierra para que se pueda efectuar la aportación de la misma por parte de los propietarios en favor del Fideicomiso que ha efectuado las construcciones en el predio.

## CONDICIONES HIPOTÉTICAS O EXTRAORDINARIAS ASUMIDAS PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO

## RESUMEN DE ENFOQUES EMPLEADOS Y VALORES COMERCIALES OBTENIDOS

ENFOQUE DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADOS	\$ 158,120,547.24	ENFOQUE DE REPOSICIÓN O FÍSICO	\$ 104,251,917.08
-------------------------------------	-------------------	--------------------------------	-------------------

## DECLARACIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

De conformidad con la instrucción del solicitante, se detallan las participaciones de los copropietarios en hoja anexa al presente avalúo







[illegible]



# AVALÚO HACENDARIO

## ANÁLISIS DE VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

### A) Determinación de VALOR COMERCIAL mediante el enfoque de Reposición Neto o Físico del Inmueble

Características del terreno valuado		Superficie	3,141.22 M <sup>2</sup>	Forma	Irregular	Fronte	70.48 Mts	Perímetro	350.00 Mts
Uso del suelo	Observado	H2	5230.00 Mts <sup>2</sup>	Normado	H2	180.00 Mts <sup>2</sup>	Profundidad	10.00 Mts	Observado
Lotificación	Observado	H2	5230.00 Mts <sup>2</sup>	Normado	H2	180.00 Mts <sup>2</sup>	Superficie	180.00 Mts <sup>2</sup>	Observado
Estado	Observado	H2	5230.00 Mts <sup>2</sup>	Normado	H2	180.00 Mts <sup>2</sup>	Superficie	180.00 Mts <sup>2</sup>	Observado
Superficie	Observado	H2	5230.00 Mts <sup>2</sup>	Normado	H2	180.00 Mts <sup>2</sup>	Superficie	180.00 Mts <sup>2</sup>	Observado
Superficie	Observado	H2	5230.00 Mts <sup>2</sup>	Normado	H2	180.00 Mts <sup>2</sup>	Superficie	180.00 Mts <sup>2</sup>	Observado



### ANÁLISIS DE DEMÉRITOS POR CRITERIO DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Nº de parcela	Superficie	Nº de fondo	FACTORES APLICABLES CATASTRO					OTROS FACTORES			OBSERVACIONES
			Forma	Superficie	Fronte	Profundidad	Superficie equivalente	Otro (1)	Otro (2)	Otro (3)	
1	3,141.22 M <sup>2</sup>	1	Irregular	100.2329%	98.9807%	84.7389%	500.0000%	46.2963%	100.00%	100.00%	
Superficie total			Superficie equivalente		Superficie equivalente		Factor equivalente		Factor equivalente		

### TASLA RESUMEN PARA VALOR DE LA TIERRA

Superficie total	3,141.22 M <sup>2</sup>	Superficie equivalente	3,141.22 M <sup>2</sup>	Factor equivalente	0.714905894	Superficie total	3,141.22 M <sup>2</sup>	Superficie equivalente	3,141.22 M <sup>2</sup>	Factor equivalente	0.714905894
------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------	-------------	------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------	-------------







# AVALÚO HACENDARIO

a) Determinación de VALOR COMERCIAL mediante el enfoque de Homologación de Mercado del Inmueble

ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE CONSTRUCCIONES

TIPO CONSTRUCTIVO PRINCIPAL Moderno LUGO (2)

Superficie	Preço de oferta	Fecha de la oferta	ALICIA	FUENTE	TELÉFONO	Características principales
Tamaño (m²)	Construcción (m²)	Tipo	Ubicación	DOMICILIO	TELÉFONO	Características principales
109.30	114.00	H2	10.405.100	20/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	114.00	H2	10.405.100	10/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100

Preço	Fecha	Uso	Int. Const.	Ubicación	Cantidad	FACTORES APLICABLES	Factor resultante	Valor homologado directo	% Ponder.
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100

Preço de oferta: 113.30 Precio de oferta: 113.30 VALOR UNITARIO COMERCIAL DEL TIPO PRINCIPAL: 113.30

Superficie	Preço de oferta	Fecha de la oferta	DOMICILIO	FUENTE	TELÉFONO	Características principales
Tamaño (m²)	Construcción (m²)	Tipo	Ubicación	DOMICILIO	TELÉFONO	Características principales
109.30	114.00	H2	10.405.100	20/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	114.00	H2	10.405.100	10/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100

Preço	Fecha	Uso	Int. Const.	Ubicación	Cantidad	FACTORES APLICABLES	Factor resultante	Valor homologado directo	% Ponder.
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100

Preço de oferta: 113.30 Precio de oferta: 113.30 VALOR UNITARIO COMERCIAL DEL TIPO SECUNDARIO: 113.30

Superficie	Preço de oferta	Fecha de la oferta	DOMICILIO	FUENTE	TELÉFONO	Características principales
Tamaño (m²)	Construcción (m²)	Tipo	Ubicación	DOMICILIO	TELÉFONO	Características principales
109.30	114.00	H2	10.405.100	20/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	114.00	H2	10.405.100	10/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100

Preço	Fecha	Uso	Int. Const.	Ubicación	Cantidad	FACTORES APLICABLES	Factor resultante	Valor homologado directo	% Ponder.
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100
113.30	10/01/2020	114.00	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100	10.405.100

Preço de oferta: 113.30 Precio de oferta: 113.30 VALOR UNITARIO COMERCIAL DEL TIPO TERCARIO: 113.30

Superficie	Preço de oferta	Fecha de la oferta	DOMICILIO	FUENTE	TELÉFONO	Características principales
Tamaño (m²)	Construcción (m²)	Tipo	Ubicación	DOMICILIO	TELÉFONO	Características principales
109.30	114.00	H2	10.405.100	20/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	114.00	H2	10.405.100	10/01/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100
113.30	113.00	H2	10.405.100	02/02/2020	10.405.100	10.405.100

Tipo constructivo	Elementos principales	Valor unitario	Cantidad	Valor total
PRINCIPAL	Construcción en proceso	113.30	11.33	1283.89
SECUNDARIO	Construcción en proceso	113.30	11.33	1283.89
TERCARIO	Construcción en proceso	113.30	11.33	1283.89
VALOR DE MERCADO PARA LAS TIERRAS				1283.89

Tipo constructivo	Elementos principales	Valor unitario	Cantidad	Valor total
PRINCIPAL	Construcción en proceso	113.30	11.33	1283.89
SECUNDARIO	Construcción en proceso	113.30	11.33	1283.89
TERCARIO	Construcción en proceso	113.30	11.33	1283.89
VALOR DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS				1283.89

El valor comercial del Inmueble Edificio departamental urbano, ubicado en Avenida Circuito Misión de Miraflores S.N., obtenido mediante el enfoque HOMOLOGACIÓN DE MERCADOS, asciende a \$ 158,170,547.14

CONFEJADO POR EL ENFOQUE PRECIO AL USO DEL MISMO EN LA "MISIÓN FINAL DEL AVALÚO: Construcción en proceso: Terreno con demente respecto de valores en zona portafolio e irregularidad



# AVALÚO HACENDARIO

## c) Determinación de VALOR COMERCIAL mediante el enfoque de CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS del inmueble

No se emplea este método por tratarse de una obra en proceso de construcción

### ANÁLISIS DE TASA DE CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS

Fecha de referencia	0/05/20	Identificación	10.3051	Ubicación Anual	3.41%	Urb actual	Residencial Departamental	Tasa capitalización inmobiliaria	5.50%																								
Formación de tasa de capitalización																																	
<table border="1"> <tr> <td>Perjuicio permanente</td> <td>Faltas de servicio</td> <td>0 Años</td> <td>V.L.R</td> <td>10 años</td> <td>2.86%</td> </tr> <tr> <td>Tasa libre de riesgo</td> <td>Comisión</td> <td>5%</td> <td>Trámite</td> <td>12 años</td> <td>2.48%</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Tasa financiera</td> <td>12.36%</td> </tr> </table>										Perjuicio permanente	Faltas de servicio	0 Años	V.L.R	10 años	2.86%	Tasa libre de riesgo	Comisión	5%	Trámite	12 años	2.48%	Tasa financiera					12.36%						
Perjuicio permanente	Faltas de servicio	0 Años	V.L.R	10 años	2.86%																												
Tasa libre de riesgo	Comisión	5%	Trámite	12 años	2.48%																												
Tasa financiera					12.36%																												
<table border="1"> <tr> <td>Tasa por riesgos</td> <td>Edificacional Departamental</td> <td>10.30%</td> </tr> <tr> <td>Rango de riesgo en los elementos</td> <td>0</td> <td>2.72%</td> </tr> <tr> <td>Estado del inmueble (Tasa dominante)</td> <td>Casa Nueva</td> <td>2.32%</td> </tr> <tr> <td>Calidad del Proyecto (Tasa dominante)</td> <td>Muy Buena</td> <td>1.72%</td> </tr> <tr> <td>Uso previsto</td> <td>70 Años</td> <td>1.72%</td> </tr> <tr> <td>Ubicación del inmueble en la manzana</td> <td>Intermedia</td> <td>1.97%</td> </tr> <tr> <td>Ubicación de la zona</td> <td>Buena</td> <td>2.92%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tasa por riesgos</td> <td>12.99%</td> </tr> </table>										Tasa por riesgos	Edificacional Departamental	10.30%	Rango de riesgo en los elementos	0	2.72%	Estado del inmueble (Tasa dominante)	Casa Nueva	2.32%	Calidad del Proyecto (Tasa dominante)	Muy Buena	1.72%	Uso previsto	70 Años	1.72%	Ubicación del inmueble en la manzana	Intermedia	1.97%	Ubicación de la zona	Buena	2.92%	Tasa por riesgos		12.99%
Tasa por riesgos	Edificacional Departamental	10.30%																															
Rango de riesgo en los elementos	0	2.72%																															
Estado del inmueble (Tasa dominante)	Casa Nueva	2.32%																															
Calidad del Proyecto (Tasa dominante)	Muy Buena	1.72%																															
Uso previsto	70 Años	1.72%																															
Ubicación del inmueble en la manzana	Intermedia	1.97%																															
Ubicación de la zona	Buena	2.92%																															
Tasa por riesgos		12.99%																															
<table border="1"> <tr> <td>Tasa CAPM</td> <td>Tasa de sector</td> <td>Edificacional Departamental</td> <td>5.50%</td> </tr> <tr> <td>Tasa libre de riesgo</td> <td>Tasa libre de riesgo</td> <td>0.00%</td> <td>2.48%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Beta</td> <td>Beta promedio sector PIBAS</td> <td>0.31612127</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tasa CAPM</td> <td colspan="2">9.32%</td> </tr> </table>										Tasa CAPM	Tasa de sector	Edificacional Departamental	5.50%	Tasa libre de riesgo	Tasa libre de riesgo	0.00%	2.48%	Beta		Beta promedio sector PIBAS	0.31612127	Tasa CAPM		9.32%									
Tasa CAPM	Tasa de sector	Edificacional Departamental	5.50%																														
Tasa libre de riesgo	Tasa libre de riesgo	0.00%	2.48%																														
Beta		Beta promedio sector PIBAS	0.31612127																														
Tasa CAPM		9.32%																															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Resumen y selección</td> <td>Financiera</td> <td>12.36%</td> <td>0%</td> <td>0.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>CPM</td> <td>9.32%</td> <td>0%</td> <td>0.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Puntos</td> <td>12.99%</td> <td>100%</td> <td>12.99%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TASA DE CAPITALIZACIÓN SELECCIONADA</td> <td colspan="4">12.99%</td> </tr> </table>										Resumen y selección		Financiera	12.36%	0%	0.00%			CPM	9.32%	0%	0.00%			Puntos	12.99%	100%	12.99%	TASA DE CAPITALIZACIÓN SELECCIONADA		12.99%			
Resumen y selección		Financiera	12.36%	0%	0.00%																												
		CPM	9.32%	0%	0.00%																												
		Puntos	12.99%	100%	12.99%																												
TASA DE CAPITALIZACIÓN SELECCIONADA		12.99%																															
<p>ANÁLISIS DE INGRESO OPERATIVO (NOI)</p> <p>Adquisición, Precio de suavios y suavios: Ingresos: Precio del inmueble, unidades: Costos de mantenimiento: Consumo de agua: Ingresos: Renta, propiedad por gestión, unidades, por la compra: Gastos de seguros: Varios</p> <p>Nota: La Ley Art 123 establece deducción "límite" en arrendamiento máxima del 85% B.</p>																																	

MERCADO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES SIMILARES									
Superficie:	Terreno M <sup>2</sup>	Construcción M <sup>2</sup>	Tipos	Prende se oferta	Fecha de la oferta	Domicilio	Fuente	Teléfono	Características: precio, zona
1	10	10	H	10	10	10	10	10	10
2	10	10	H	10	10	10	10	10	10
3	10	10	H	10	10	10	10	10	10
4	10	10	H	10	10	10	10	10	10

Prende	Fecha	Line	Int. Corol.	Unidades	Calidad	FACTORES AFILIADOS	Valor homologado directo	12 Puntos
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%

Prende	Fecha	Line	Int. Corol.	Unidades	Calidad	FACTORES AFILIADOS	Valor homologado directo	12 Puntos
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%
0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	100.00%	20.00%	0.00%	20.00%	20.00%

El valor comercial del inmueble Edificio departamental urbano, ubicado en Avenida Circuito Misión de Miracle # S.N., obtenido mediante el enfoque CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS, asciende a \$

COMENTARIOS SOBRE EL ENFOQUE PREVIO AL USO DEL MISMO EN LA CONCLUSIÓN FINAL DEL AVALÚO:  
No se emplea este método por la inviabilidad o baja probabilidad de arrendamiento de una obra en proceso

D) RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS Y CONCLUSIÓN SOBRE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE									
Enfoque	VALOR DEL TERRENO		VALOR DE CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y ACCESORIOS		VALOR TOTAL		PORCENTAJE		
Físico o de Reposición Neto	\$	13,251,721.55	12.69%	\$	91,020,195.53	87.31%	\$	104,251,917.08	100%
Homologación de Mercado	\$	13,251,721.55	8.37%	\$	145,998,615.64	76.96%	\$	159,170,337.14	100%
Capitalización de Ingresos	\$	13,514,980.76	10.38%	\$	117,998,301.84	76.43%	\$	131,111,332.09	100%
PROMEDIO	\$	13,514,980.76	10.38%	\$	117,998,301.84	76.43%	\$	131,111,332.09	100%
CONCLUSIÓN	\$	13,251,700.00	12.69%	\$	91,020,200.00	87.31%	\$	104,251,900.00	100%

Se concluye en el valor comercial para el inmueble Edificio departamental, con domicilio en Avenida Circuito Misión de Miracle N°. S.N. obtenido mediante el enfoque de reposición, por ser el más adecuado para la finalidad del presente avalúo, en un importe de \$104,251,900.00(CIENTO CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) al día 20/10/2020

Dada la finalidad del presente avalúo, se concluye en el valor comercial para el terreno del inmueble Edificio departamental, con domicilio en Avenida Circuito Misión de Miracle N°. S.N. obtenido mediante el enfoque de reposición, por ser el más adecuado para la finalidad del presente avalúo, en un importe de \$13,231,700.00( TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) al día 20/10/2020

LUIS EDUARDO GUTIERREZ ALVAREZ M.C. e I.C.  
Valuador # 62 (SESENTA Y DOS) inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Cédula Profesional 1345064 y 3406299



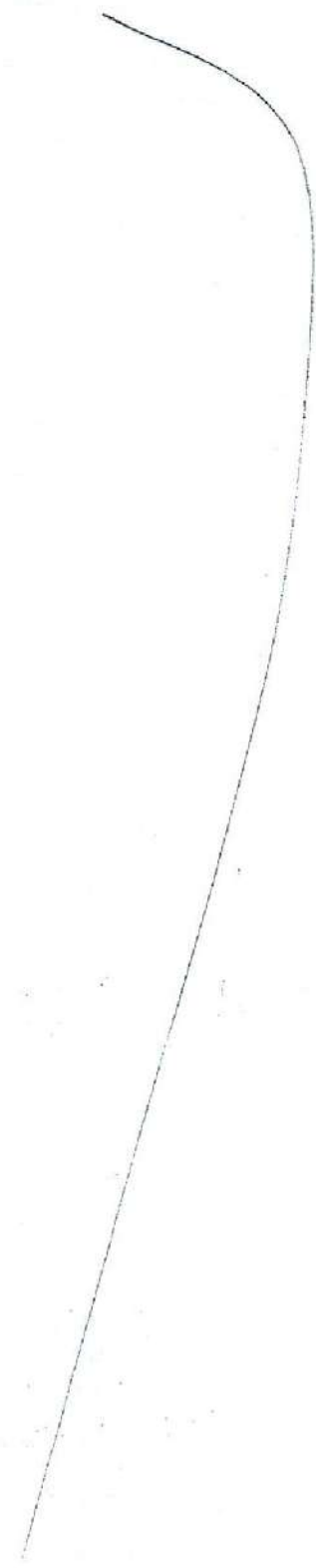
# AVALÚO HACENDARIO



## PARTICIPACIONES DE LOS COPROPIETARIOS EN EL VALOR CONCLUIDO DEL INMUEBLE

CONDOMINIO	PARTICIPACION	IMPORTE DEL TERRENO	IMPORTE DE CONSTRUCCIONES	TOTAL
ATTE ROSARIO GARCIA	10.10%	\$ 1,399,821.50	\$ 8,871,114.00	10,270,935.50
GUINER ARQUERIANO MIRANDA	7.00%	\$ 939,213.00	\$ 5,972,114.00	6,911,327.00
LEVY RODRIGUEZ MALLOA	7.00%	\$ 939,213.00	\$ 5,972,114.00	6,911,327.00
ATTE MANUEL ALBERTO	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
ATTE DAMIAN SALDANHA	7.00%	\$ 939,213.00	\$ 5,972,114.00	6,911,327.00
ANSELMO RODRIGUEZ	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
RELO HERNANDEZ ALBARRAN	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
SABA AISA LYON	1.70%	\$ 223,869.90	\$ 1,421,368.40	1,645,238.30
SABA AISA REDELA	1.70%	\$ 223,869.90	\$ 1,421,368.40	1,645,238.30
SABA ROSA OLIVERA	1.70%	\$ 223,869.90	\$ 1,421,368.40	1,645,238.30
RODRIGUEZ VALERIO FROILAN FLORES	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
TAVEL ENTELO ALBERTO	12.50%	\$ 1,649,764.20	\$ 10,398,704.60	12,048,468.80
RODRIGUEZ ORIBANA GARCIA	5.00%	\$ 659,806.25	\$ 4,186,212.00	4,846,018.25
ALBA RUIZMAN VILLANOV	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
ALBA MADRIGAL	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
HERNANDEZ MANUEL JACQUES	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
GUERRERO FELIX TAVEL	3.00%	\$ 395,945.50	\$ 2,488,846.00	2,884,791.50
TOTALES		\$ 18,211,700.00	\$ 115,090,260.00	\$ 133,301,960.00





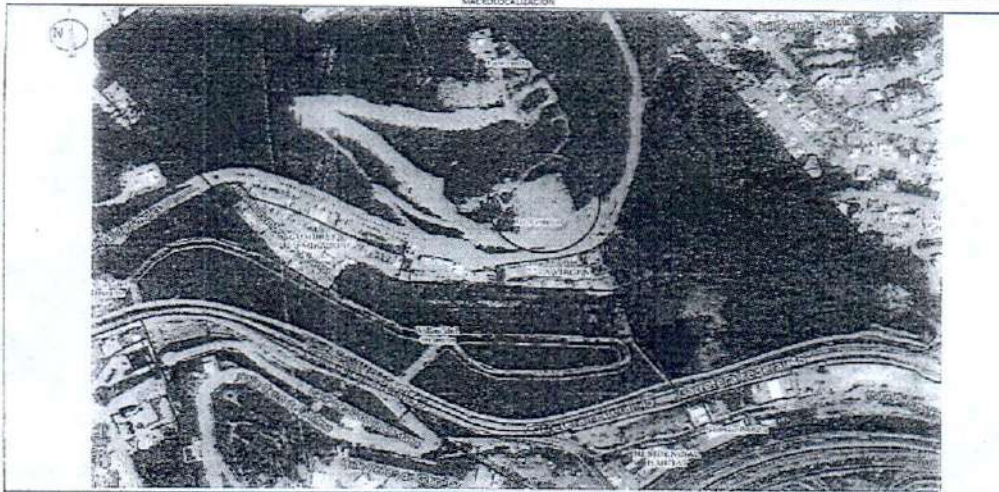


AVALÚO HACENDARIO

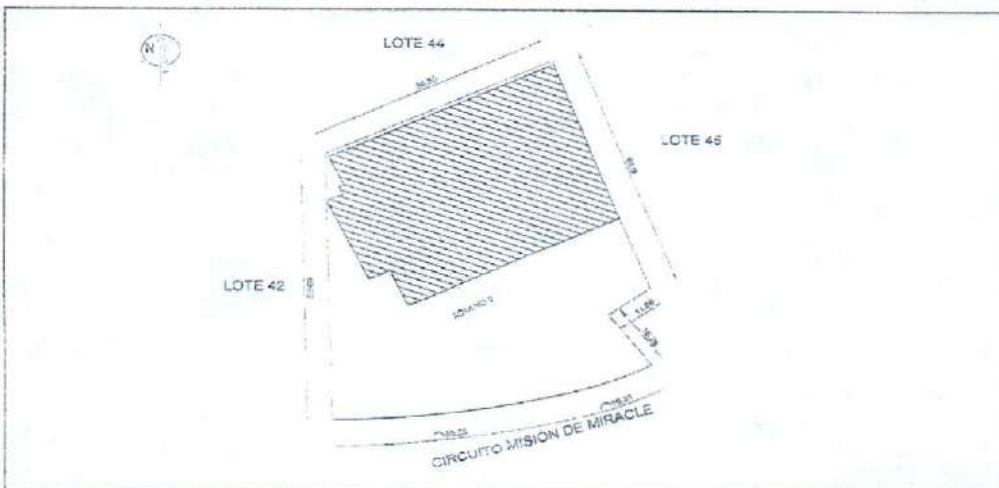
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



MAPA DE LOCALIZACIÓN

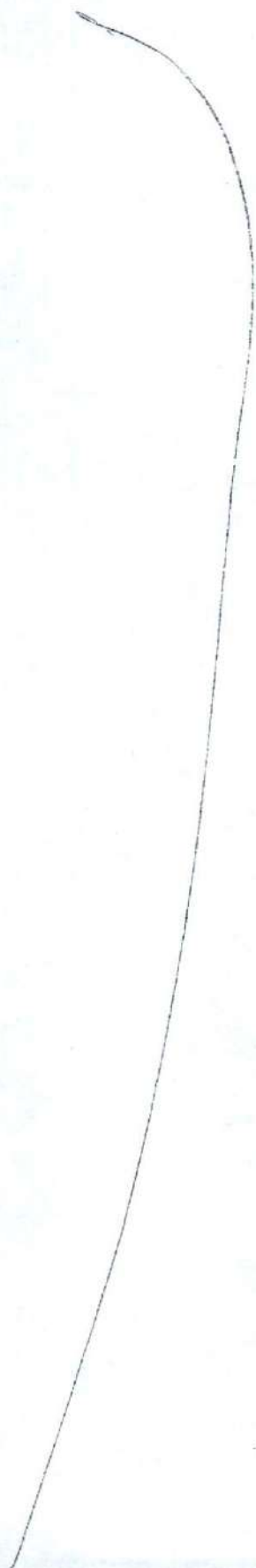


MANZANERA



CROQUIS GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES





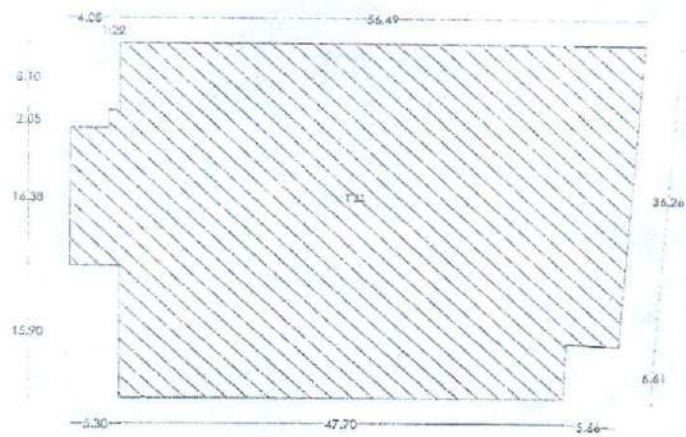


AVÁLÚO HACENDARIO

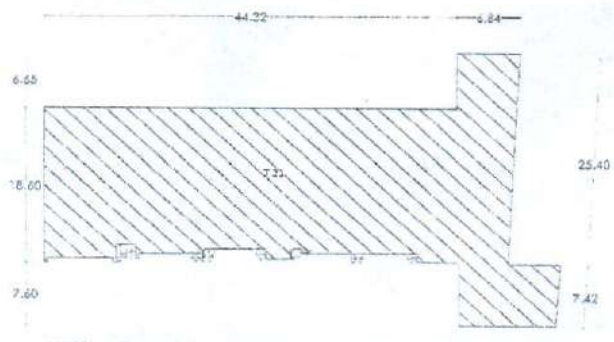
CROQUIS AUXILIARES DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS



SÓTANO 2



SÓTANO 1



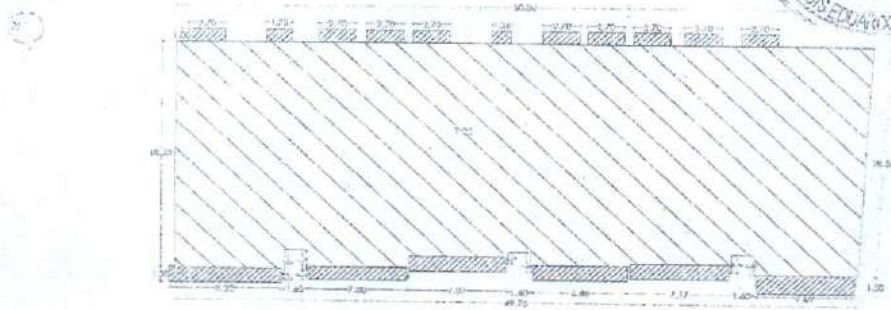
PLANTA BAJA



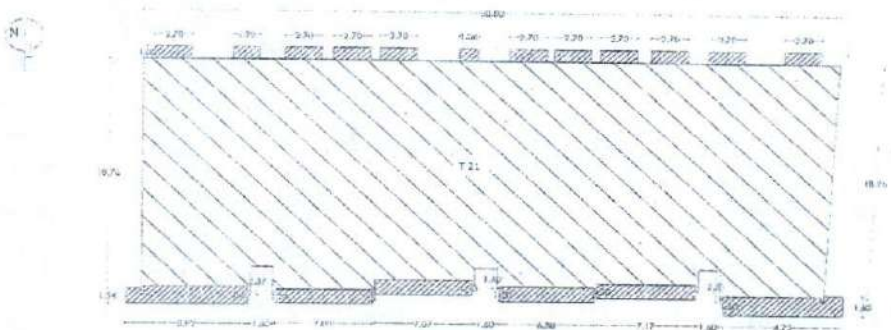


# AVALÚO HACENDARIO

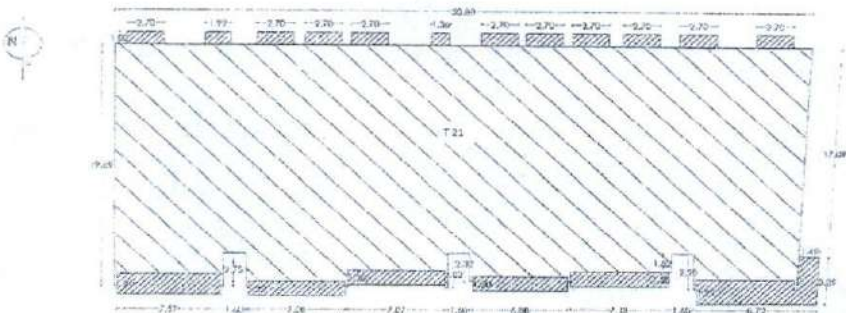
CRDQUIS AUXILIARES DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS



NIVEL 1



NIVEL 2



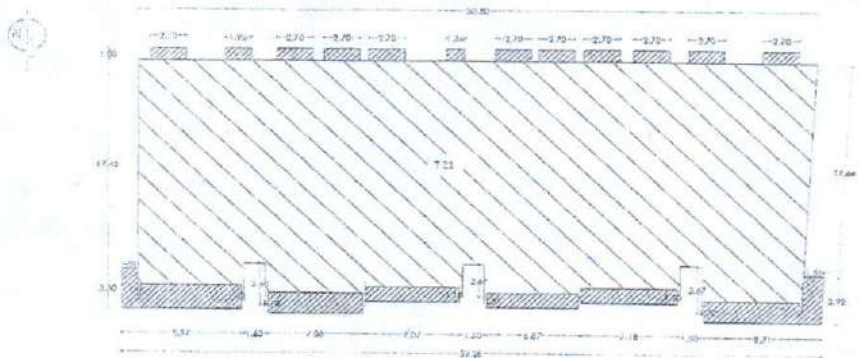
NIVEL 3



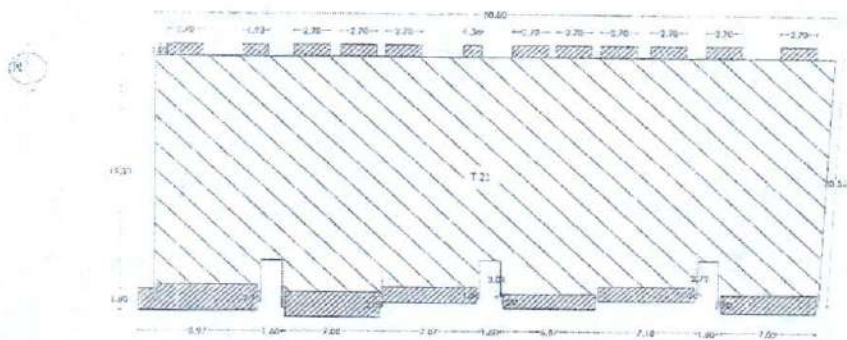


# AVALÚO HACENDARIO

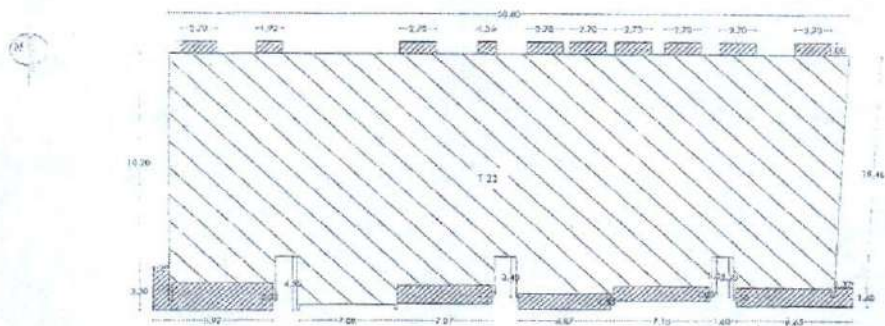
CROQUIS AUXILIARES DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS



NIVEL 4



NIVEL 5



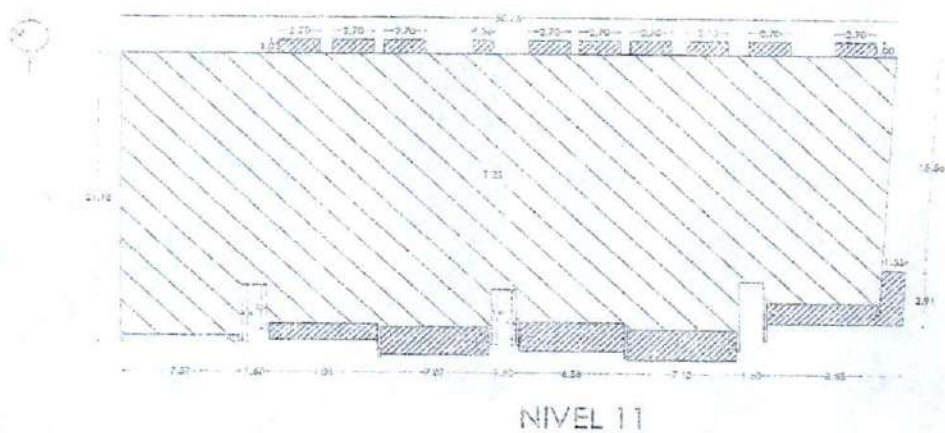
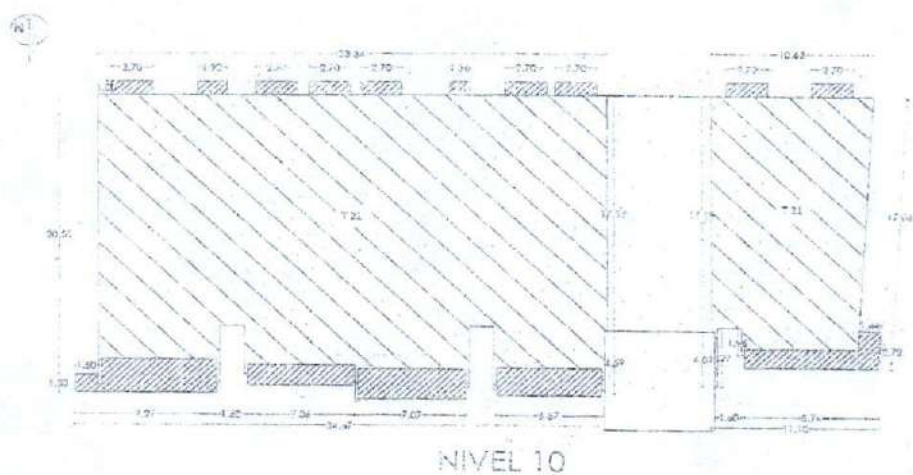
NIVEL 6



NIVEL 9

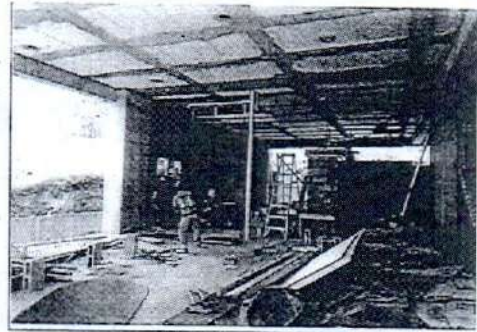
# AVALÚO HACENDARIO

GRUPOS AUXILIARES DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS





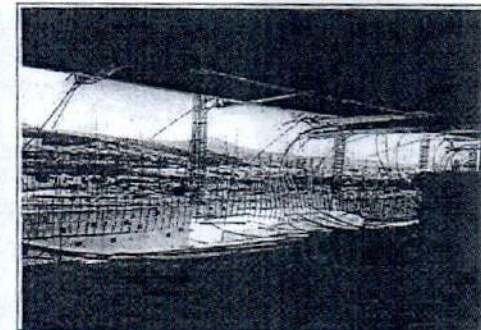
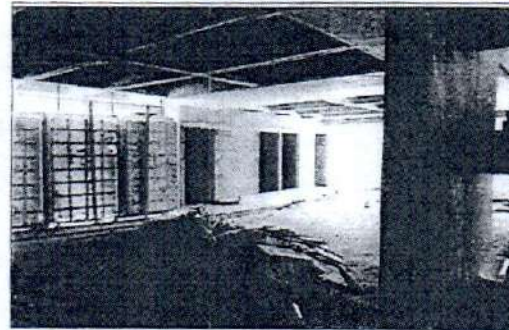
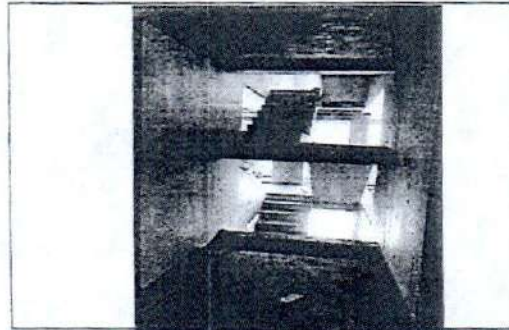
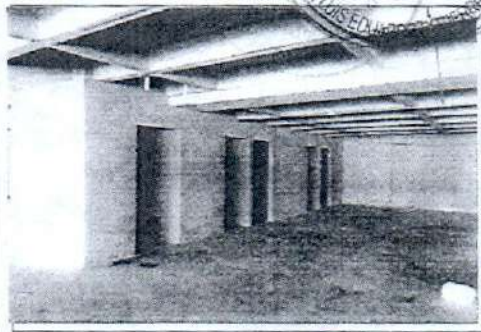
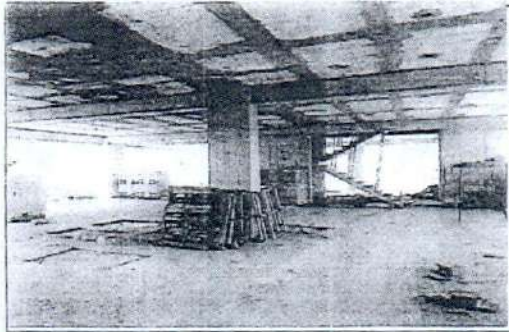
AVALÚO HACENDARIO  
REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE





AVALÚO HACENDARIO

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE







MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
LEVY  
ROZILLIO  
MARCOS  
DOMICILIO

COL NAVIDAD 05100  
CUAJIMALPA DE MORELOS, D.F.  
CLAVE DE ELECTOR LVRZMR69050809H400  
CURP LERM690508HDFVZR03

FECHA DE NACIMIENTO  
08/05/1969  
SEXO H



AÑO DE REGISTRO 1991 02

ESTADO 09 MUNICIPIO 004 SECCIÓN 0752  
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025



EDMUNDO JACOBINO ROMERA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1392841831<<0752020455442  
6905082H2512314MEX<02<<33744<5  
LEVY<ROZILLIO<<MARCOS<<<<<<<<<