

FIDEICOMISOS BRINT REAL ESTATE ([actualizar tarifas](#))

A continuación, les envío lo siguiente: (i) Costo del Permiso de la S.R.E. para constituciones de Fideicomiso; (ii) Honorarios Fiduciarios para 2020; y (iii) Formato de Trust Application y formato de contrato de Fideicomiso.

(i) COSTO DEL PERMISO DE LA S.R.E. PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS:

El costo para 2019 es de \$21,000.00 pesos, el cual debe ser depositado (mediante efectivo, cheque o transferencia), a la siguiente cuenta:

BANCO: BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. (BANORTE - SUC. PASEO DE LA REFORMA, CDMX)
NÚMERO DE CUENTA: 0256901805
CLABE: 072180002569018052
BENEFICIARIO: ROJAS Y ASOCIADOS CONSULTORES, S.C.

Se anexa el archivo con los costos por el resto de los trámites ante la S.R.E. y el R.N.I.E.

(ii) HONORARIOS FIDUCIARIOS:

Los honorarios fiduciarios por aceptación y primera anualidad se mantienen igual que años anteriores:

- HONORARIOS POR ACEPTACIÓN: La cantidad de \$450.00 USD + IVA.
- HONORARIOS POR ADMINISTRACIÓN: La cantidad de \$450.00 USD + IVA pagaderos de forma anual adelantada.

Como saben, esta cotización la podemos reconsiderar en caso de que se derive una relación de trabajo de volumen, en caso de que se tenga interés en trabajar con un nuevo derivador de negocios, o bien, que tengamos que ajustarnos a alguna cotización en particular de la competencia. Es importante que nos lo hagan saber previo al inicio de cualquier trámite.

HONORARIOS FIDUCIARIOS CUANDO SE CONSTITUYA UNA GARANTÍA HIPOTECARIA:

- HONORARIOS POR ACEPTACIÓN: La cantidad de \$450.00 USD + IVA.
- HONORARIOS POR ADMINISTRACIÓN: La cantidad de \$450.00 USD + IVA pagaderos de forma anual adelantada.
- HONORARIOS POR FIRMA DE LA GARANTÍA: La cantidad de \$450.00 USD + IVA.

Para el caso de Fideicomisos con Garantía Fiduciaria, se cotizará con base en las condiciones de cada operación.

El concepto de honorarios por firma de cesión, modificación y otorgamiento de poderes cambió a \$450.00 USD + IVA.

(iii) FORMATO DE TRUST APPLICATION Y FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO:

El nuevo formato de solicitud de fideicomiso (el que unificará el Trust Application y el KYC Anexo 3), aún está en desarrollo, por lo que hasta nuevo aviso, seguimos utilizando el Trust Application y el KYC (Anexo 3), pero con la captura tal y como se envió en el correo que antecede (nuevo circuito).

El formato de Contrato de Fideicomiso se queda prácticamente igual, salvo unas adiciones a las declaraciones del Fiduciario e ínfimos ajustes en el clausulado (el descuento en los honorarios por firma).

Por otra parte, les comento que a partir de este año TODAS las cartas de instrucción que recibamos para llevar a cabo actos jurídicos posteriores a la constitución del fideicomiso, deberán estar RATIFICADAS ante Notario Público.

Por último, la documentación que requerimos de las Partes sigue siendo la misma que en años anteriores.

Quedo a sus órdenes.

Saludos cordiales,

Mariano Trinidad
Banco Monex, S.A.



TRUST APPLICATION

SOLICITUD DE FIDEICOMISO

FIDEICOMITENTE(S):

Settlor(s) (Seller)

CLAUSULA DE ADMISIÓN DE EXTRANJEROS: SI () NO ()
AVISO DE ADQUISICIÓN DE BIEN INMUEBLE FOLIO: FECHA DE AVISO:

FIDUCIARIO – Trustee: BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
MONEX GRUPO FINANCIERO.

FIDEICOMISARIO(S):

Assignee(s) (Buyer)

DOMICILIO:

Address

CORREO ELECTRÓNICO:

E-mail Address

TELÉFONO:

Telephone

NACIONALIDAD:

Nationality

LUGAR DE NACIMIENTO:

Place of Birth

FECHA DE NACIMIENTO:

Date of Birth

ESTADO CIVIL:

Marital Status

OCCUPACIÓN:

Occupation

PORCENTAJE DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS:

Percentage

R.F.C. / NÚMERO DE SEGURIDAD SOCIAL / NIF:

RFC / SSN / TIN

FIDEICOMISARIO(S) SUSTITUTO(S):

Substitute Assignee(s)

SI () NO ()

YES () NO ()

NOMBRE DE LOS FIDEICOMISARIO(S) SUSTITUTO(S):

Substitute Assignee(s) Name



NACIONALIDAD:

Nationality

PORCENTAJE DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS:

Percentage of rights to each Substitute

TELÉFONO:

Telephone

DOMICILIO:

Address

CORREO ELECTRÓNICO:

E-mail Address

BIEN MATERIA DEL FIDEICOMISO

(CALLE, NÚMERO EXTERIOR, NÚMERO DE UNIDAD, LOTE O DEPARTAMENTO,
CONDOMINIO):

**UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE
(COLONIA, MANZANA, POBLACIÓN):**

CIUDAD:

MUNICIPIO:

ESTADO:

SUPERFICIE TOTAL:

DISTANCIA A LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE O FRONTERA:

LINDEROS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

* El Cliente manifiesta que la información vertida en este formato es verdadera y correcta, por lo que Banco Monex, S.A. la tomará como válida para la elaboración de la Solicitud de Permiso de la S.R.E. y cualquier otro documento con validez oficial. En caso de haber un error, cualquier gasto extra será cubierto por el propio Cliente.

* The Client certifies that the information hereby provided is true and correct, Banco Monex, S.A. will use the information contained here as valid for the Foreign Affairs Minister Permit request and any another official document. Any extra payment will be paid by the Client.

Ciudad de México, 02 de Enero de 2020

BANCO MONEX, S. A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

MONEX GRUPO FINANCIERO

DEPARTAMENTO FIDUCIARIO

A continuación, nos permitimos comunicar las Tarifas que por Derechos Fiscales, Gastos y Honorarios, por diversas gestiones ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, serán aplicadas durante 2020:

A) SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.

GESTIONES PARA TRAMITES FIDEICOMISOS ZONA RESTRINGIDA.

1.- TRAMITES SIPAC:

A.- PERMISO CUANDO EL INMUEBLE SE DESTINE A FINES RESIDENCIALES,
INDUSTRIALES O COMERCIALES (SIPAC)

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

\$ 15,995.00 \$ 3,200.00 \$ 19,195.00

B.- AVISO DE UTILIZACION DE PERMISO CONFORME AL ARTÍCULO 11,

TERCER PARRAFO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSION

EXTRANJERAS Y DEL R.N.I.E. (SIPAC)

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

NO APLICA \$ 1,805.00 \$ 1,805.00

SUMA TOTAL TRAMITES SIPAC A Y B \$ 21,

2.- AUTORIZACION DE PRORROGA A PERMISO DE FIDEICOMISO SIPAC

VENCIDO EN SU TEMPORALIDAD POR UNA UNICA VEZ (180 DÍAS)

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

NO APLICA \$ 3,200.00 \$ 3,200.00

3.- PERMISOS PARA MODIFICACIÓN O REFORMA A LOS FIDEICOMISOS

(INCREMENTO AL PATRIMONIO O MATERIA Y CAMBIO DE FINES

RESIDENCIALES A COMERCIALES CUANDO LEGALMENTE PROCEDA, O

BIEN, QUE LA MODIFICACIÓN AL PERMISO DERIVE DE ERRORES POR



NOMBRES, DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE, ETC.):

DERECHOS HONORARIOS

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

TOTAL

\$ 7,635.00 \$ 3,200.00 \$ 10,835.00

4.- POR PERMISO PARA AMPLIACION A LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE

FIDEICOMISO, INCLUIDOS LOS DERECHOS FISCALES, GASTOS Y

HONORARIOS:

\$ 13,000.00

5.- CORRECCION A PERMISOS EN CUANTO A UNA LETRA, NUMERO, SIGLA

DE ALGUNA DE LAS CARACTERISTICAS DEL PERMISO:

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

\$ 970.00 \$ 3,200.00 \$ 4,170.00

6.- AVISOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLE:

A.- AVISO DE ADQUISICIÓN DE BIEN INMUEBLE EN ZONA RESTRINGIDA (EN

TIEMPO DENTRO DE LOS SETENTA DÍAS POSTERIORES A LA FECHA DE LA ESCRITURA)

POR SOCIEDAD MEXICANA CON CLÁUSULA DE ADMISIÓN DE EXTRANJEROS

DESTINADO A FINES NO RESIDENCIALES (P. EJEMPLO.- ADJUDICACIÓN, DACIÓN EN

PAGO, COMPRAVENTA, REVERSIÓN, ETC..., INDEPENDIENTEMENTE DE LOS CUALES

PUEDAN GENERARSE FIDEICOMISOS), POR CADA AVISO, PORA CADA INMUEBLE:

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

\$ 1,090.00 \$ 3,290.00 \$ 4,380.00

3)

B.- AVISO DE ADQUISICIÓN EXTEMPORÁNEO (MAS DE 60 DÍAS

POSTERIORES A LA FECHA DE LA ESCRITURA) PARA LOS MISMOS EFECTOS

QUE EL PUNTO ANTERIOR:

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

\$ 8,370.00 \$ 3,290.00 \$ 11,660.00

5.- AVISO/TOMA DE NOTA DE EXTINCIÓN TOTAL O PARCIAL DE

FIDEICOMISO:

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

NO APLICA \$ 2,000.00 \$ 2,000.00

B) REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS (R.N.I.E.)

GESTIONES PARA FIDEICOMISOS EN ZONA RESTRINGIDA:

I.- INSCRIPCIÓN DE FIDEICOMISOS NUEVOS

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

(IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

NO APLICA \$ 2,000.00 \$ 2,000.00

II.- AVISOS POR: CESIONES/DESIGNACIONES DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS,

DESIGNACIÓN O SUBSTITUCIÓN DE FIDEICOMISARIO SUBSTITUTO,

SUBSTITUCIÓN DE FIDUCIARIO, EXTINCIÓN, CANCELACIÓN TOTAL O

PARCIAL, O CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE SE GENERE. -POR CADA

ACTO JURIDICO.

DERECHOS HONORARIOS TOTAL

FISCALES (IVA Y GASTOS INCLUIDOS)

NO APLICA \$ 2,000.00 \$ 2,000.00

4)

C) POR OTRAS GESTIONES DIVERSAS O ADICIONALES, SEGÚN EL

NEGOCIO DE QUE SE TRATE, SERÁN CONVENIDOS LOS GASTOS Y



HONORARIOS

NOTA UNO: LAS MULTAS QUE RECAIGAN A CADA CASO,
SERÁN DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD,
ATENDIENDO LA EXTEMPORANEIDAD DEL TRAMITE
SOLICITADO; CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 38
FRACCIONES IV, V Y VI DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.

NOTA DOS: LOS DERECHOS FISCALES SE MODIFICARÁN COMO PROCEDA
CONFORME A LA LEY FEDERAL DE DERECHOS, PUBLICADA EN LOS
DIARIOS OFICIALES DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1991 Y SUS
REFORMAS DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1993, 31 DE DICIEMBRE DE
2004, ASI COMO EL ANEXO 19 DE LA RESOLUCIÓN MISCELANEA
FISCAL RELATIVA A LAS CANTIDADES
ACTUALIZADAS ESTABLECIDAS EN LA LEY DE REFERENCIA
PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 28 DE
DICIEMBRE DE
2019.

Esperando seguir contando con sus preferencias, les saludamos y nos repetimos sus
seguros servidores y amigos.

LIC. HUGO ADALBERTO ROJAS SALCEDO LIC. JUAN CARLOS ROJAS OSA

FORMATO NOTARIAL FIDEICOMISOS

_____, a ____ del mes de _____ del 2020.

_____, titular de la notaría número _____ del _____, hago constar **LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE** (el “Fideicomiso” o el “Contrato”) que celebran de una primera parte _____, en su carácter de **“FIDEICOMITENTE”** (el “Fideicomitente”) [representada en este acto por los señores _____], de una segunda parte y por su propio derecho _____, en su carácter de **“FIDEICOMISARIO”**, de una tercera parte **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de **“FIDUCIARIO”** (el “Fiduciario”) representado por su Delegado Fiduciario, el señor _____; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

A N T E C E D E N T E S

I. Antecedentes de propiedad del inmueble.

II. Con fecha _____, _____, en su carácter de promitente vendedor, celebró con [*] _____ en su carácter de promitente comprador, un contrato de promesa de compraventa y afectación en fideicomiso, sobre el Inmueble descrito en el Antecedente I anterior. (En adelante el Contrato de Promesa I) (Se agrega copia al apéndice de esta escritura como Anexo _____)

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

I.- Declara el Fideicomitente por conducto de su(s) representante(s) legal(es) y bajo protesta de decir verdad:

a) Que su representada es una [Sociedad Anónima de Capital Variable], mexicana, constituida al amparo de las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como se acredita con la escritura número _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del Lic. _____, Notario Público Número ___ de _____, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____ de fecha _____.

b) Que su(s) representante(s) legal(es) cuenta(n) con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente contrato de fideicomiso, tal y como lo acredita(n) mediante la escritura pública número _____ de fecha _____, protocolizada ante la fe del Lic. _____, Notario Público No. ___, de _____, las cuales no le(s) han sido modificadas, revocadas ni en forma alguna restringidas.

c) Que su representada desea constituir el presente Contrato de Fideicomiso, cuyo patrimonio estará integrado inicialmente con el Inmueble de su propiedad, descrito en el Antecedente I de este instrumento, en cumplimiento a Contrato de Promesa I, toda vez que, a la fecha, el (los) Fideicomisario(s) ha(n) cubierto la totalidad del precio pactado sobre el Inmueble, por concepto de contraprestación a [su] favor [de su representada].

d) De conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el Inmueble que se aportará al patrimonio del Fideicomiso, es de su propiedad y proviene de fuentes lícitas, por lo que manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia, así como en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran.

e) Que ha recibido una explicación en forma inequívoca de parte del Fiduciario del valor y las consecuencias legales de lo dispuesto por el inciso b) de la fracción XIX del Artículo 106 ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito vigente.

f) Para cumplir con lo dispuesto por las leyes fiscales se practicó avalúo comercial del Inmueble, documento que igualmente se adjunta al apéndice de esta escritura como Anexo _____.

g) Que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago de contribuciones, impuesto predial, derechos por servicio de agua y demás obligaciones fiscales, libre de gravámenes y de toda responsabilidad o limitación de dominio.

II. Declara el (los) Fideicomisario(s) por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, que:

a) Es una persona física, de nacionalidad _____, tal y como lo acredita en el con el Pasaporte expedido por _____, de fecha _____ con número _____.

b) Demuestra su legal estancia en el país mediante _____, expedido por _____, con fecha de vigencia a [*] de [*] de [*].

c) Tiene las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones bajo el mismo y que no requiere de ninguna autorización gubernamental o de tercero alguno para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.

d) Con fecha _____ celebró el Contrato de Promesa I con el Fideicomitente, respecto del Inmueble descrito en el Antecedente I de esta escritura, el cual se encuentra a la fecha totalmente cubierto por lo que hace a la contraprestación, pactada.

e) Es su voluntad comparecer a la celebración del presente Contrato, otorgando su plena conformidad respecto de los derechos y obligaciones que se establecen más adelante respecto del Inmueble descrito en el Antecedente I de este instrumento.

f) De conformidad con las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como con base en las políticas previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta que los recursos que ha utilizado para cubrir la contraprestación por la transmisión al Fideicomiso del Inmueble descrito en el Antecedente I de esta escritura, son de su propiedad y provienen de fuentes lícitas y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos recursos y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia así como en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran.

g) Ha recibido una explicación en forma inequívoca de parte del Fiduciario del valor y las consecuencias legales de lo dispuesto por el inciso b) de la fracción XIX (décimo novena) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, el texto aplicable de la Circular 1/2005 y las modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de ley y de las disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la Cláusula referente a Prohibiciones Legales que más adelante se contempla en el presente instrumento.

h) Declaración FATCA (*Foreign Account Tax Compliance Act*).- El Fideicomisario manifiesta haber nacido en [*] por lo que salvo el tener obligaciones fiscales en el país antes referido, no tiene ninguna otra obligación de carácter fiscal en los Estados Unidos de América, obligándose a notificar al Fiduciario cualquier cambio respecto a lo declarado en el presente numeral.

i) Que se obliga a proporcionar al Fiduciario cualquier información que le sea requerida de conformidad con: (i) El artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, (ii) las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 2 (dos) de diciembre de 2005 (dos mil cinco) y sus respectivas reformas y adiciones; (iii) cualquier otra disposición que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publiquen, así como sus respectivas reformas y adiciones y; (iv) las políticas internas del Fiduciario.

j) Con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho 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 y el suscripto Notario no se hacen responsables de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso que se constituye en este acto no sea alterada con subsecuentes reformas a la legislación fiscal y los impactos legales, fiscales e impositivos puedan modificarse. Por lo anterior, declaran que procedió en su oportunidad a obtener la asesoría legal, fiscal y corporativa correspondiente a fin de proceder a la formalización del Fideicomiso.

III. Declara el Fiduciario a través de su Delegado Fiduciario y bajo protesta de decir verdad:

a) Haberse constituido bajo la denominación de Comerica Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, en los términos de la escritura pública número 50,993 cincuenta mil novecientos noventa y tres de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público número diecinueve de Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 221,912* doscientos veintiún mil novecientos doce asterisco.

b) Que mediante escritura pública número 76,351 setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno de fecha quince de agosto de dos mil seis otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público número diecinueve de Ciudad de México, se protocolizó un acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas a través de la cual entre otros acuerdos se cambió la denominación social por la de Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 221,912* doscientos veintiún mil novecientos doce asterisco.

c) Que su Delegado Fiduciario cuenta con facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente contrato, en los términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, las cuales no les han sido modificadas ni limitadas en forma alguna, mismas que se encuentran consignadas en la escritura pública relacionada en el capítulo de personalidad.

d) Que está de acuerdo en fungir como Fiduciario en el presente Contrato de Fideicomiso.

e) Que ha hecho saber inequívocamente a las partes, el contenido, valor y fuerza legal del inciso b) de la fracción XIX, del Artículo 106, de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice:

*"Artículo 106. A las instituciones de crédito les estará prohibido:
XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46
de esta Ley:*

a) Derogado;

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 encomienda.

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

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

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

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

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

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

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de Fideicomisos a la producción o Fideicomisos de Garantía.

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

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

f) Que de conformidad con lo dispuesto por el numeral 5.5 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, el Fiduciario declara que explicó de manera inequívoca a las partes, el alcance y consecuencia de las prohibiciones establecidas en el numeral 6 de dicha Circular que le son aplicables, la cual a la letra dice:

“6. PROHIBICIONES.

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

a) Cargar al patrimonio fideicomitido 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 encomienda, 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 fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad...

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

g) Que con fecha _____ obtuvo por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores el permiso a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, mismo que se transcribe íntegramente a continuación:

[TRANSCRIBIR TEXTO DEL PERMISO DE S.R.E.]

h) Que ha hecho saber inequívocamente al Fideicomitente y al (los) Fideicomisario(s) que el Aviso de Privacidad de datos personales se encuentra publicado en su sitio web (<https://www.monex.com.mx/portal/contenido/50/aviso-de-privacidad>). En el entendido de que las partes consienten tácitamente el tratamiento de sus datos mientras no manifiesten por escrito su oposición.

i) Que recordó a las partes que deben cumplir, en caso que les sea aplicable, con la entrega de información al Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con base en lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y sus Reglas Generales, en el supuesto de que dicho ordenamiento califique las operaciones a efectuarse a través del presente Fideicomiso como Actividades Vulnerables, según dicho término se define en el citado ordenamiento.

j) Que previamente al otorgamiento del presente instrumento, se dio inicio al trámite de la constitución del presente Contrato ante el Fiduciario, no formando parte el Fiduciario de las negociaciones y/o acuerdos previos al presente, así como del o de los contratos que en su caso se hubieren celebrado entre el Fideicomisario y el Fideicomitente, por lo que el Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a las declaraciones que versen sobre dichos contratos, ni sobre las obligaciones que se deriven de los mismos, excepto por la

aceptación del cargo de Fiduciario que se le confiere en el presente Contrato de Fideicomiso. Por lo anterior, a partir de la fecha de la presente escritura, el Fideicomisario asume la calidad de poseedor y depositario del Inmueble a su entera satisfacción y conformidad, y por lo tanto, queda obligado a partir de la citada fecha, a cubrir de su exclusiva cuenta los cargos fiscales y los de cualquier otra índole que le correspondan al Inmueble, así como a cumplir con todas y cada una de las disposiciones municipales, estatales y federales de toda índole que sean aplicables al mismo y a respetar las estipulaciones contenidas en los Reglamentos de los Régimen de Propiedad en Condominio a los cuales pudiera encontrarse afecto.

IV.- Declaran conjuntamente las partes, bajo protesta de decir verdad que:

- a) Conocen los requisitos establecidos por la Ley de Inversión Extranjera para la constitución y vigencia de este Fideicomiso y se obligan a cumplirlos en todos sus términos.
- b) Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen y la capacidad legal con la que actúan y conforme lo han acreditado, por lo que, con base en los antecedentes y declaraciones anteriores, celebran el presente Contrato obligándose en los términos de las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. CONSTITUCIÓN.- El Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso Irrevocable por virtud del cual transmite a Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, el Inmueble, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el Antecedente I de esta escritura y que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, libre de todo gravamen o limitación de dominio y al corriente en el pago de todos los impuestos, derechos, contribuciones y demás obligaciones relacionadas o derivadas del mismo, para el cumplimiento de los fines que más adelante se indican, renunciando en este acto a cualquier derecho con respecto al presente Fideicomiso, pero subsistiendo su obligación de responder por el saneamiento en caso de evicción en los términos de Ley como más adelante se señala.

El Fiduciario no será responsable en forma alguna frente a terceros incluyendo aquellos en cuyo favor se llegare a transmitir los bienes fideicomitidos, por defectos, vicios ocultos, legitimidad o vicios de los títulos o escrituras de propiedad que amparen los mismos, o por las impugnaciones que se hicieren de los derechos de propiedad, transmisión y afectación al presente Fideicomiso, respecto de tales bienes.

El Fiduciario acepta en este acto el cargo que se le confiere por medio del presente Contrato protestando su fiel y leal desempeño en términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El presente Contrato quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el número **F/[*] (EFE, DIAGONAL, [*])**, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de Fideicomiso.

Se acuerda en la constitución del Fideicomiso el establecer un inventario de los bienes recibidos, para lo cual se plasma lo conducente en la Cláusula Tercera siguiente.

SEGUNDA. PARTES.- Son partes del presente Fideicomiso:

El Fideicomitente: [_____], respecto a la transmisión irrevocable del Inmueble en beneficio del (los) Fideicomisario(s)

El (Los) Fideicomisario (s): [_____]

El Fiduciario: Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

Asimismo serán parte de este Contrato, las personas que se mencionan a continuación, teniendo el carácter de fideicomisarios sustitutos (el o los "Fideicomisarios Sustitutos"), aquellos designados previamente por el (los) Fideicomisario(s) exclusivamente a la muerte de dicho(s) Fideicomisario(s) y el o los cuales asumirán en partes iguales entre ellos, el porcentaje de participación en el patrimonio del Fideicomiso que le correspondía al(los) Fideicomisario(s) conforme a los términos establecidos en el presente Contrato, salvo pacto en contrario notificado por escrito al Fiduciario por el (los) Fideicomisario(s).

La parte correspondiente de los Fideicomisarios Sustitutos fallecidos a la muerte del (los) Fideicomisario(s), acrecerá a los Fideicomisarios Sustitutos supervivientes, salvo que el(los) primero(s) hubiere(n) designado, a su vez, otros Fideicomisarios Sustitutos y esto hubiere sido efectiva y previamente notificado por escrito al Fiduciario con anterioridad al fallecimiento del (los) Fideicomisario(s) original(es).

Para efectos de este Contrato cada vez que se haga referencia o mención en cualquier parte al Fideicomisario, se entenderán comprendidos con los mismos alcances a los Fideicomisarios Sustitutos, en el supuesto de que haya ocurrido el deceso del (los) Fideicomisario(s), de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato.

En consecuencia, cualquier referencia hecha en este Contrato, al Fideicomisario, se entenderá hecha al o los Fideicomisarios Sustitutos que efectivamente hayan sustituido al Fideicomisario a la muerte de éste, así como a aquellos Fideicomisarios Sustitutos sobrevivientes de otros Fideicomisarios Sustitutos fallecidos.

Los Fideicomisarios se designan sustitutos recíprocamente uno del otro, solo en caso del fallecimiento de [ambos], designan en segundo lugar y en partes iguales a:
[*] Domicilio:
[*] Domicilio:

TERCERA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.- El patrimonio del presente Fideicomiso estará constituido por:

1. El Inmueble que ha quedado referido en el Antecedente I de esta escritura, que el Fideicomitente transmite de manera irrevocable en los términos de la Cláusula Primera anterior, sin reservarse ningún derecho con respecto al mismo ni con respecto al presente Fideicomiso.
2. Todas las obras, construcciones, instalaciones y mejoras que a la fecha existen sobre el Inmueble, así como aquellas que se lleguen a realizar.
3. Todos los bienes y derechos que se afecten y se incorporen al patrimonio del Fideicomiso para o como consecuencia del cumplimiento de sus fines.

Los bienes que constituyan el objeto o patrimonio de este Fideicomiso se considerarán afectos a los fines del mismo y, en consecuencia, solo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato.

En ningún caso el Fiduciario será considerado como agente, retenedor u obligado a realizar cálculos, enteros o pagos provisionales de cualquier impuesto, derecho, carga o contribución, en el entendido que las obligaciones fiscales son por cuenta y a cargo exclusivamente del o los Fideicomisarios, puesto que se obligan, en su caso, de manera conjunta y solidaria, desde este momento al cumplimiento de dichas obligaciones de pago en los términos de la legislación fiscal aplicable, quedando libre de toda responsabilidad u obligación el Fiduciario.

La descripción de los bienes antes mencionados, se tiene por considerada como el inventario de los bienes que reciben las partes del Fiduciario a su entera conformidad.

CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN.- El (los) Fideicomisario(s) como consecuencia de la transmisión irrevocable en Fideicomiso que el Fideicomitente realiza en este acto respecto del inmueble citado en el Antecedente I del presente instrumento a su favor, [o ha(n) entregado previamente] [entrega(n) en este acto] al propio Fideicomitente como contraprestación por la afectación del Inmueble, la cantidad de \$ ([*] 00/100, M.N.), de la cual este último se da por recibido a su entera satisfacción expediendo aquí el Fideicomitente a favor del (los) Fideicomisario(s), el recibo más amplio que en derecho corresponda.

Por lo anterior, el Fideicomitente se da por satisfecho del precio mismo que ha recibido de conformidad, quedando expresamente convenido que no se reserva ningún derecho derivado del presente Fideicomiso, por lo que como consecuencia de la transmisión del Inmueble pierde y renuncia de manera expresa e irrevocable a cualquier derecho o interés jurídico respecto del Inmueble fideicomitido, así como de este Contrato, salvo la obligación de responder por los vicios ocultos así como por el saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley y conforme se establece en la Cláusula Sexta siguiente.

QUINTA. POSESIÓN.- El Fiduciario conservará en todo momento la propiedad del Inmueble sin conceder el dominio pleno del mismo, permitiendo al(los) Fideicomisario(s), el uso, disfrute y la posesión del Inmueble, inclusive con el carácter de depositario(s), habiendo sido entregada la posesión de manera directa por el Fideicomitente al(los) Fideicomisario(s), libre de cargas, limitaciones, afectaciones, servidumbres e invasores, para destinarlo a casa habitación con fines residenciales conforme al permiso otorgado para tal efecto por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

El (Los) Fideicomisario(s) queda(n) facultado desde la firma de la presente escritura, para proceder en nombre y representación del Fiduciario a la tramitación y obtención, sin limitar, ante las autoridades municipales, estatales y federales, de permisos, autorizaciones, constancias y licencias para llevar a cabo construcciones nuevas o modificar las existentes, lo que hará según a sus derechos convenga, en la inteligencia de que el Fiduciario no será responsable y será de la exclusiva responsabilidad del (los) Fideicomisario(s), las posibles contravenciones a la legislación de construcciones, zonificación o uso del suelo, así como por cualquier otro concepto derivado del levantamiento de la construcción o modificaciones de las existentes, incluyendo, sin limitar, lo relativo a la legislación ambiental, de equilibrio ecológico, de protección al ambiente y de desarrollo forestal.

Todas las obras, construcciones nuevas o modificaciones de las ya existentes que el (los) Fideicomisario(s) lleve(n) a cabo en el Inmueble fideicomitido, así como las adiciones naturales, incrementarán el patrimonio de este Fideicomiso.

El (los) Fideicomisario(s) estará(n) obligado a dar aviso oportuno al Fiduciario, respecto de las obras o mejoras que se lleven a cabo sobre el inmueble fideicomitido.

SEXTA. SANEAMIENTO Y VICIOS OCULTOS.- El Fideicomitente se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, respecto del Inmueble materia de esta escritura, responsabilidad que asume ante el propio Fiduciario, facultándolo para obligarle en dichos términos ante la persona o personas a quien se transmita la propiedad, o ante el (los) Fideicomisario(s), en todo o en parte de dicho Inmueble. En su oportunidad, al ser enajenado el Inmueble, en la escritura pública mediante la cual se realice la transmisión, se insertará un texto en el que se establezca que todas las obligaciones que por este concepto se generen, corresponden al Fideicomitente en los términos del artículo 2123 (dos mil ciento veintitrés) del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

El Fideicomitente se obliga responder de los defectos y vicios ocultos que puedan resultar de las obras y edificaciones realizadas en el Inmueble, hasta la fecha de firma del presente instrumento, en el entendido que el (los) Fideicomisario(s) serán responsables de las construcciones, mejoras y cualquier obra que se realicen en el Inmueble fideicomitido a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

El Fiduciario, no será responsable en forma alguna frente a terceros o autoridades, incluyendo aquellos en cuyo favor se llegare a trasmitir el Inmueble fideicomitido, por defectos, falta de legitimidad, vicios de los títulos o escrituras de propiedad que amparen los mismos, o por las impugnaciones que se hicieren de los derechos de propiedad al presente Fideicomiso.

Los derechos derivados de esta Cláusula permanecerán en pleno vigor y efecto durante la vigencia del presente Contrato, contado a partir de la fecha en que el Fiduciario, el Fideicomitente, el (los) Fideicomisario(s) o cualquier tercero adquirente tenga conocimiento de la existencia de cualquier vicio oculto o de la existencia de cualquier derecho o acción ejercida con respecto al saneamiento para el caso de evicción en relación con el Inmueble. La obligación del Fideicomitente conforme a la presente cláusula permanecerá en vigor durante la vigencia del presente Contrato.

Igualmente, el Fideicomitente se obliga a pagar cualquier adeudo que afecte el Inmueble fideicomitido generado con anterioridad a la fecha de la presente escritura.

SÉPTIMA. CONVENIO.- En cumplimiento a lo establecido en las condiciones del permiso relacionado en el inciso g) de la Declaración III del presente instrumento, el Fideicomisario o sus Fideicomisarios Sustitutos, de conformidad con lo dispuesto en la fracción primera del artículo 27 (veintisiete) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, convienen expresamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como mexicanos respecto de los derechos adquiridos sobre el Inmueble y en no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno o de gobierno extranjero alguno, por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena en caso de faltar a este convenio, de perderlos en beneficio de los Estados Unidos Mexicanos.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el párrafo que antecede, respecto de cualquier extranjero que tenga o llegare a tener algún interés o participación en el presente Fideicomiso.

OCTAVA. FINES.-Son fines del presente Fideicomiso:

1. Que el Fiduciario reciba y conserve en propiedad fiduciaria el patrimonio del Fideicomiso, es decir, el Inmueble fideicomitido, permitiendo al Fideicomisario la posesión del mismo, la que recibe directamente del Fideicomitente, conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta anterior, en el entendido de que el (los) Fideicomisario(s) recibió (recibieron) la posesión física del Inmueble directamente del Fideicomitente.
2. Que el Fiduciario, invierta los recursos que, en su caso, llegaren a ingresar al patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con lo que establece la Cláusula Novena siguiente.
3. Que conforme a la Cláusula Décima siguiente, el Fiduciario transmita la propiedad del Inmueble a la persona o personas, físicas o morales que el (los) Fideicomisario(s) le indique(n) por escrito, siempre y cuando dicha persona o personas tengan capacidad jurídica para adquirir el Inmueble materia del presente Fideicomiso, o bien, al(los) propio(s) Fideicomisario(s) en caso de que éste(éstos) haya(n) adquirido, por cualquier causa, la capacidad antes mencionada, dándose por extinguido el presente Fideicomiso.
4. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones que por escrito reciba del (los) Fideicomisario(s) para tal efecto, celebre los contratos necesarios o modificaciones a los mismos, u otorgue cualesquiera poderes necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso, siempre y cuando dichos actos sean compatibles con los fines del presente Fideicomiso y del permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
5. Que el Fiduciario, en general, lleve a cabo todos y cada uno de los actos previstos en el presente Contrato y todas aquellas gestiones y acciones necesarias para la conservación del patrimonio del Fideicomiso y el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
6. Que el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del (los) Fideicomisario(s), constituya hipotecas sobre el Inmueble fideicomitido, para garantizar obligaciones a cargo de aquel o aquellos o inclusive de terceros, pero sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna respecto de las obligaciones así garantizadas, toda vez que, bajo ninguna circunstancia, en su carácter personal, se convertirá en aval, garante u obligado solidario de obligación alguna.

En la escritura en que se otorgue la garantía, se deberá hacer constar que el Fiduciario no contrae ninguna obligación de pago y que no se obliga con sus propios bienes en ninguna forma, respondiendo únicamente con el patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, y en virtud que simplemente concurre a solicitud del (los) Fideicomisario(s) en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

NOVENA. INVERSIÓN.- El Fiduciario invertirá las cantidades de dinero que, en su caso, llegare a recibir con respecto del patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones que al efecto reciba por escrito del (los) Fideicomisario(s), en instrumentos de deuda emitidos, garantizados o avalados por el Gobierno Federal, o en títulos bancarios o instrumentos de deuda, en directo o en reporto, o en acciones representativas del capital social de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En todo caso, estas inversiones se realizarán por los plazos necesarios para asegurar que se mantenga un nivel de liquidez adecuado para cumplir oportunamente los pagos, transferencias o erogaciones que, en su caso, procedan con cargo al patrimonio del Fideicomiso. En el supuesto de que el Fiduciario no reciba las instrucciones del (los) Fideicomisario(s), el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, invertirá discrecionalmente los recursos líquidos en los mismos instrumentos antes mencionados.

Para los efectos de la inversión a que se refieren los párrafos anteriores, el Fiduciario se sujetará en todo caso a las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos materia de fideicomisos y cubrirá con cargo al patrimonio del Fideicomiso las comisiones y gastos que origine su contratación.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Así mismo, el (los) Fideicomisario(s), en este acto, libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario, en los términos de esta cláusula. El Fiduciario no será responsable por pérdidas o menoscabos que sufren los valores en cuanto a su precio de adquisición, por fluctuaciones en el mercado o por cualquier otra razón.

Lo anterior, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 de Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a ésta cláusula, deberán ser depositados en una Institución de Crédito a más tardar el día hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente contrato, en la inteligencia que en caso de realizarse dicho depósito en la Institución de Crédito que en este acto funga como Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que la Institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

DÉCIMA. CESIÓN DE DERECHOS DE USO Y APROVECHAMIENTO.- El (Los) Fideicomisario(s) tendrá(n) la facultad de disponer de los derechos personales que como Fideicomisario(s) le(s) corresponda(n) en los términos de este Contrato, cediéndolos en cualquier forma, pero siempre sujetándose a lo dispuesto en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en el entendido de que, en caso de cesión de derechos de fideicomisario, para que el Fiduciario reconozca los derechos del (los) Fideicomisario(s) cesionario(s), será necesario se cumplan con los siguientes requisitos, además de cumplir con lo señalado en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, ya que de lo contrario, la cesión no producirá efecto legal alguno:

- a) Que la cesión de derechos se le notifique al Fiduciario por escrito y que la misma cumpla con todos los requisitos establecidos por la Ley;
- b) Que se otorgue en escritura pública, debiendo en todo caso comparecer el Fiduciario a efecto de darse por notificado de dicha cesión, así como con el propósito de registrar al(los) cesionario(s) como el(los) nuevo(s) Fideicomisario(s), debiendo de cumplir dicho(s) cesionario(s) con el Fiduciario, con respecto a las obligaciones de identificación inherentes a su calidad de Fideicomisario que le imponen al Fiduciario las disposiciones aplicables, debiendo también designar a Fideicomisarios Sustitutos para el caso de su fallecimiento.
- c) En la escritura en la que se protocolice la cesión de derechos, deberá establecerse una cláusula en el sentido de que el o los fideicomisarios cesionarios asumen y aceptan todas y cada una de las obligaciones que se contemplan en el presente Fideicomiso, así como la declaración de que conocen los términos, alcances, contenido y condiciones del mismo.
- d) Estar al corriente en el pago de los honorarios fiduciarios, ya que de lo contrario no se podrá llevar a cabo ningún acto jurídico relacionado con el presente Fideicomiso.
- e) Que el inmueble se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones fiscales y de cualquier otra naturaleza que, en su caso, haya causado.

UNDÉCIMA. RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL (LOS) FIDEICOMISARIO(S).-

Son obligaciones enunciativas y no limitativas del (los) Fideicomisario(s), las siguientes:

- a) Informar por escrito al Fiduciario sobre la realización de los fines del presente Fideicomiso y sobre todo el cumplimiento de las condiciones contenidas en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- b) Proporcionar por escrito al Fiduciario, cualquier información razonable que este le(s) requiera, en el plazo que para tal efecto le(s) indique, respecto del Inmueble que constituye el patrimonio del presente Fideicomiso, con el fin de cumplir con lo dispuesto en el párrafo que antecede.
- c) Atender, responder y solucionar, en la medida de lo posible, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula Décimo Tercera siguiente, cualquier conflicto o controversia que se presente ante terceros, derivada del presente Fideicomiso.
- d) No realizar ningún acto en contravención a los términos establecidos en este Fideicomiso.
- e) Informar al Fiduciario de cualquier situación que afecte o pudiere afectar de modo alguno al presente Fideicomiso.
- f) Proveer al Fiduciario de fondos suficientes en caso de que se tuviere que realizar algún gasto con relación al patrimonio del Fideicomiso.
- g) Presentar en el momento en que el Fiduciario le requiera, el total de la documentación que demuestre que ha cumplido y se encuentra al día en el entero de las obligaciones fiscales y demás contribuciones o pagos correspondientes al Inmueble.
- h) Cumplir puntualmente con el pago de los honorarios fiduciarios, ya que, de lo contrario, no se podrá llevar a cabo ningún acto jurídico relacionado con el presente Fideicomiso.

DUODÉCIMA. RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.- Son obligaciones enunciativas y no limitativas del Fiduciario, las siguientes:

- a) El Fiduciario hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes del Fideicomiso, que los lleva a cabo en acatamiento de las finalidades del presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello;
- b) El Fiduciario vigilará e informará a la Secretaría de Relaciones Exteriores, sobre el cumplimiento de los fines del presente Contrato de Fideicomiso y de las condiciones contenidas en el permiso otorgado por esa Secretaría, y
- c) En caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el Fiduciario a petición de esta última, cancelará y liquidará el presente Fideicomiso dentro de un plazo de 180 (cientos ochenta) días, contado a partir de la fecha de notificación del requerimiento correspondiente.

Lo anterior, en el entendido que (i) el Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, del (los) Fideicomisario(s), de terceras personas, de autoridades, caso fortuito o fuerza mayor que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Contrato y que (ii) el Fiduciario no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el clausulado de este instrumento y las que legal y estrictamente le correspondan.

DÉCIMA TERCERA. DEFENSA DEL PATRIMONIO.- El Fiduciario no tendrá la obligación de defender directamente el patrimonio del Fideicomiso, cuando éste reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación, en relación al Inmueble Fideicomitido, si no la de avisar de inmediato al Fideicomisario, para que se aboque a la defensa del patrimonio del Fideicomiso, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario, a menos que el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato. Lo anterior, sujeto a lo establecido en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato.

El Fiduciario, para la defensa del patrimonio del presente Fideicomiso, solo estará obligado a otorgar los poderes necesarios para actos de administración y pleitos y cobranzas en favor del (los) Fideicomisario(s) o de la o las personas físicas que al efecto designe(n), previa instrucción por escrito con tal finalidad.

El Fiduciario en ningún caso será responsable de la actuación del o los apoderados, ni tampoco estará obligado a cubrirles honorarios profesionales o gastos derivados de su actuación, toda vez que estos serán responsabilidad del (los) Fideicomisario(s).

Conforme a los términos y condiciones de la presente cláusula, el (los) Fideicomisario(s) tendrá(n) la obligación de defender el patrimonio del Fideicomiso y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, requerimiento, transacción, daños y perjuicios, gastos y costas de cualquier naturaleza, incluidos los honorarios y gastos de los abogados serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso o, en su defecto por no contar con la liquidez necesaria, a cargo del (los) propio(s) Fideicomisario(s), pero nunca en contra del propio Fiduciario, obligándose el (los) Fideicomisario(s) a su costa, a defender, indemnizar y sacar y mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, apoderados especiales, empleados, funcionarios, directivos y demás apoderados.

El (Los) Fideicomisario(s) se obliga(n) a defender, indemnizar, sacar y mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus Delegados Fiduciarios, funcionarios, empleados, apoderados y demás personal que forme parte de Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, sus subsidiarias, filiales y/o sociedad controladora y los indemnizará por concepto de daños y perjuicios, a menos que unos u otros sean consecuencia de actos u omisiones del Fiduciario, provocados por la negligencia inexcusable del mismo, previamente determinada por autoridad judicial competente mediante sentencia que haya causado ejecutoria.

En caso de urgencia, el Fiduciario podrá realizar los actos indispensables para conservar el patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la obligación que tiene(n) el (los) Fideicomisario(s) de designar a la brevedad posible a la o las personas físicas que se encargarán de la defensa del patrimonio del Fideicomiso y debiendo cubrir dicho(s) Fideicomisario(s) los gastos y honorarios en que incurra el Fiduciario por dicho concepto.

DÉCIMA CUARTA. DURACIÓN.- El presente Fideicomiso tendrá una duración de 50 (cincuenta) años y se extinguirá por cualquiera de las causas señaladas por el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores mencionado en antecedentes o por cualquiera de las causas establecidas en los artículos 392 y 392 bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que sean compatibles con las estipulaciones de este Contrato, con excepción de la relativa a la revocación contenida en la fracción VI del mencionado artículo 392, ya que el presente Fideicomiso se constituye con carácter irrevocable.

El (los) Fideicomisario(s) podrá(n) solicitar por escrito al Fiduciario en un lapso comprendido entre los 360 (trescientos sesenta días) y los 180 (ciento ochenta) días, como mínimo, anteriores a la terminación de la vigencia del presente Fideicomiso, su voluntad de solicitar la prórroga del mismo en los términos de la Ley de Inversiones Extranjeras, debiendo bajo dicho supuesto, entregar al Fiduciario los recursos que éste le(s) indique, a efecto de que pueda efectuar las gestiones que correspondan ante las respectivas autoridades.

DÉCIMA QUINTA. SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.- (a) Sujeto a lo señalado en los incisos (c) y (d) siguientes, el Fiduciario podrá dar por terminada su actuación como Fiduciario conforme al presente, mediante aviso por escrito al (los) Fideicomisario(s), con por lo menos con 60 (sesenta) días naturales de antelación. Sujeto a lo señalado en el párrafo (c) siguiente, el nombramiento del Fiduciario también podrá darse por terminado mediante aviso por escrito por parte del (los) Fideicomisario(s), por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

(b) Si el Fiduciario dejare de actuar como fiduciario conforme al presente Contrato debido a una terminación por anticipado de acuerdo con el párrafo (a) anterior, el Fiduciario preparará estados financieros, balances y cuentas relacionadas respecto del patrimonio del Fideicomiso, mismos que deberán entregarse dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a que ocurra dicha terminación. El (Los) Fideicomisario(s) tendrá(n) 15 (quince) días naturales, contados a partir de su recepción, para examinar y, en su caso, objetar dichos estados financieros, balances y cuentas; si transcurrido dicho período no ha(n) hecho saber al Fiduciario sus comentarios u objeciones, los estados financieros, balances y cuentas se tendrán por aprobados por el (los) Fideicomisario(s).

(c) El (Los) Fideicomisario(s) tendrá(n) el derecho de designar a cualquier fiduciario sustituto.

(d) No obstante lo anterior, el Fiduciario continuará actuando como Fiduciario conforme al presente Contrato hasta que un Fiduciario sustituto haya sido designado y dicho Fiduciario sustituto haya aceptado la designación, celebrándose en escritura pública para tales efectos.

El Fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario bajo el presente Contrato y será el Fiduciario para efectos de lo dispuesto en este Contrato.

DÉCIMA SEXTA. INFORMES.- El Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomisario, a la cuenta de correo electrónico que se señala en la Cláusula Décima Octava siguiente, el estado de cuenta anual respecto de los bienes que constituyan el patrimonio fideicomitido, así como, en su caso, sobre las inversiones realizadas con respecto al mismo.

El (los) Fideicomisario(s) tendrá(n) un plazo de 15 (quince) días naturales, contado a partir de la fecha en que haya recibido los estados de cuenta que correspondan, para revisar y aprobar su contenido. Si durante dicho plazo el Fiduciario no recibe ninguna notificación relacionada con el contenido de dichos estados de cuenta, se entenderán aprobados por el (los) Fideicomisario(s).

El Fiduciario no será responsable en caso de que el (los) Fideicomisario(s) no reciba(n) los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éste (éstos), cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia del estado de cuenta correspondiente.

DÉCIMA SÉPTIMA. HONORARIOS.- El Fiduciario cobrara por su intervención, los siguientes honorarios:

a) Honorarios por aceptación del cargo de Fiduciario. La cantidad de **Dlls. \$00 (Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100)**, más el impuesto al valor agregado, o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se realice el depósito, pagadero en una sola exhibición, a la firma del presente contrato.

b) Honorarios por Administración Fiduciaria, durante la vigencia del presente Fideicomiso. La cantidad de **Dlls. \$00 (Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100)**, más el impuesto al valor agregado, o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se realice el pago, pagaderos de forma anual adelantada.

c) Honorarios por Modificaciones al Contrato de Fideicomiso o por Cesiones de Derechos Fideicomisarios. La cantidad de **Dlls. \$450.00 (Cuatrocientos cincuenta Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100)**, más el impuesto al valor agregado, en cada ocasión. Se entenderá por modificaciones los casos en que se requiera suscribir convenios modificatorios relacionados con el contrato que no vayan más allá de los fines que el mismo contrato establezca.

d) Honorarios por poderes otorgados. La cantidad de **Dlls. \$450.00 (Cuatrocientos cincuenta Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100)**, por cada uno de los poderes que otorgue el Fiduciario, más el impuesto al valor agregado.

e) Honorarios por la extinción parcial o total del presente Fideicomiso o por instrumento público o privado en el que intervenga el Fiduciario. La cantidad de **Dlls. \$1,000.00 (Un Mil Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100)**, más el correspondiente impuesto al valor agregado.

f) Honorarios por la modificación o designación de Fideicomisarios Sustitutos. La cantidad de **Dlls. \$300.00 (Trescientos Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100)**, más el correspondiente impuesto al valor agregado.

g) Todos los costos derivados de los servicios bancarios o financieros que se llegaren a generar con motivo de la operación del Fideicomiso serán con cargo al Fideicomisario, de acuerdo con las tarifas vigentes de las instituciones con las cuales se contraten los mencionados servicios financieros.

h) Todos los gastos, impuestos, derechos, comisiones, honorarios notariales y cualquiera otro concepto de la misma naturaleza, que en su caso se generen con motivo de la constitución y operación del fideicomiso, serán a cargo del (los) Fideicomisario(s).

En caso de mora en el cumplimiento de sus obligaciones de pago consignadas en este contrato, el (los) Fideicomisario(s), pagará(n) al Fiduciario una pena convencional consistente en la cantidad que resulte de aplicar a la suma insoluta vencida y no pagada, a una tasa de interés anual del 5% (cinco por ciento), computada desde el día siguiente al de su vencimiento hasta el de su pago total.

El (Los) Fideicomisario(s), así como el (los) Fideicomisario(s) Sustituto(s), en su caso, desde este momento facultan y autorizan expresamente al Fiduciario, a descontar del patrimonio del Fideicomiso el importe de sus honorarios siempre y cuando existan recursos en efectivo para ello, contra entrega por parte del Fiduciario de la factura debidamente requisitada para efectos fiscales que ampare el pago de que se trate.

Será obligación del (los) Fideicomisario(s) el pagar anualmente y por adelantado los honorarios por concepto de administración fiduciaria mediante transferencia o depósito con cheque a cualquiera de las siguientes cuentas:

PARA TRANSFERENCIAS EN DÓLARES:

BANCO: STANDARD CHARTERED BANK
ABA: 026002561
SWIFT: SCBLUS33
CUENTA: 3544-039183-001
BENEFICIARIO: BANCO MONEX S.A.
REFERENCIA: 00001047943 HONORARIOS **F/[*]**

PARA TRANSFERENCIAS Y DEPÓSITOS CON CHEQUE EN PESOS:

BANCO: BBVA BANCOMER, S.A.
CONVENIO CIE: 720399
REFERENCIA: 00001047943
BENEFICIARIO: BANCO MONEX, S.A.
CONCEPTO: HONORARIOS **F/[*]**

Las partes que otorgan el presente Fideicomiso, convienen de mutuo acuerdo en considerar que la falta de pago de honorarios estipulados a favor de **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, inclusive el simple retraso en que incurran los obligados a hacer los pagos mencionados, se consideren como causa grave que faculta al Fiduciario a excusarse a seguir desempeñando el cargo de Fiduciario, por lo cual tendrá derecho a renunciar a su cargo con la consecuente obligación a cargo del (los) Fideicomisario(s), o fideicomisario cesionario o el (los) Fideicomisario(s) Sustituto(s), en su caso, de nombrar al fiduciario sustituto en un término de 6 (seis) días hábiles contado a partir de la renuncia.

Se conviene expresamente que cuando en términos del párrafo anterior opere la renuncia del Fiduciario en el cargo, este quedará liberado de las consecuencias de toda índole que se deriven respecto del patrimonio fideicomitido y para el (los) Fideicomisario(s), o en su caso Fideicomisario Cesionario, o bien, el (los) Fideicomisario(s) Sustituto(s), quien(es) desde ahora manifiesta(n) no reservarse derecho o acción alguna por ejercitar en contra del Fiduciario.

Lo anterior, no afectará el derecho que tiene el Fiduciario a recibir íntegramente los honorarios fiduciarios causados durante el desempeño de su cargo, quedando expeditos sus derechos y acciones para reclamar principal y accesorios del pago de sus honorarios fiduciarios en la vía que proceda legalmente.

DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIOS DE LAS PARTES.- Todos los avisos, notificaciones y solicitudes presentadas o requeridas a ser presentadas de conformidad con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todas las notificaciones se considerarán que fueron debidamente entregadas cuando sean presentadas (a) personalmente, con acuse de recibo; (b) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (c) vía facsímile, seguido por mensajería especializada o entrega personal, con acuse de recibo. Todas las notificaciones se presentarán a los siguientes domicilios y números de facsímile (o a cualesquier otros domicilios subsecuentemente notificados por escrito con acuse de recibo por las partes que correspondan del presente Contrato), y surtirán efectos al entregarse personalmente o bien al momento de ser rechazada la entrega según se prevea en el acuse de recibo correspondiente:

FIDEICOMITENTE: **[*]**

Domicilio: **[*]**

FIDEICOMISARIO: *

Domicilio en territorio nacional y para facturación de los honorarios fiduciarios: El inmueble materia del presente Contrato.

Domicilio en su país de origen: *

Correo electrónico: *

Teléfono(s): *

FIDUCIARIO: BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO.

Domicilio: Avenida Paseo de la Reforma número 284, Piso 12, Colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, en la Ciudad de México.

El Fiduciario podrá notificar su cambio de domicilio mediante un aviso publicado con 15 (quince) días de anticipación en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, en los términos de lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito para tales efectos.

DÉCIMA NOVENA. NO REVERSIÓN. MODIFICACIONES AL CONTRATO.- El Fideicomitente en razón de la contraprestación que ha recibido, no se reserva derecho alguno sobre el bien que aquí transmite, ni respecto al presente Contrato, respecto de cuyos derechos queda definitivamente desligado. Por lo tanto, este Contrato podrá ser modificado sólo con el común acuerdo entre el Fiduciario y el (los) Fideicomisario(s) o el (los) Fideicomisario(s) Sustituto(s), y en ningún caso el Fideicomitente tendrá derecho a que se le revierta el inmueble fideicomitido, cualquiera que sea la causa por la que se extinga el Fideicomiso.

VIGÉSIMA. INDEMNIZACIÓN.- El(Los) Fideicomisario(s) en este acto se obliga(n) a defender y sacar y mantener en paz y a salvo al Fiduciario e inclusive a indemnizarlo, así como a sus Delegados Fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines consignados en este contrato, así como del permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores y la defensa del patrimonio del Fideicomiso, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza, incluso y sin limitar, los de índole fiscal en relación con el patrimonio del Fideicomiso, o con este Contrato, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal, nacionales o extranjeras, al menos que éstos se deriven de negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario y esto haya sido así determinado previamente por autoridad judicial mediante sentencia firme que haya causado ejecutoria.

En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias o sobre el Fideicomiso y/o el patrimonio del Fiduciario que hubieren sido generados por actos u omisiones de las partes de este Contrato, por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o por terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior, el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo del(los) Fideicomisario(s), comprometiéndose este(estos) último(s) a responder con su propio patrimonio del pago que se hubiere efectuado o vaya a efectuar el Fiduciario, renunciando a beneficios de orden excusión que pudiera corresponderle(s) conforme a la ley.

El Fiduciario, en términos del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del numeral 5.2 de la Circular 1/2005 del Banco de México, deberá responder civilmente por los daños y perjuicios causados directamente por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en este Fideicomiso (siempre que esté debidamente documentado y que se demuestre indubitablemente la relación directa entre el incumplimiento en cuestión y el daño causado), previa determinación de ello por autoridad judicial competente en sentencia firme elevada a rango de cosa juzgada y en el entendido que no hay incumplimiento cuando el Fiduciario actúe conforme a las instrucciones que del presente Fideicomiso se deriven.

VIGÉSIMA PRIMERA. PAGO DE GASTOS, IMPUESTOS Y DERECHOS.- Las partes que celebran el presente Contrato de Fideicomiso, convienen en que el cumplimiento de las obligaciones fiscales se hará de conformidad con la legislación aplicable y la responsabilidad de su cumplimiento, determinación y pago, recae única y exclusivamente en el o los Fideicomisarios. En caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, éste lo informará oportunamente al o los Fideicomisarios, para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, lleven a cabo los trámites y pagos necesarios. En caso de que el o los Fideicomisarios no cumplan con su responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, en este acto el (los) Fideicomisario(s) libera(n) de toda responsabilidad al Fiduciario de llevar a cabo dichos pagos, así como de cualquier controversia futura incluyendo, sin limitar, embargo, crédito fiscal, o cualquiera que pudiera corresponderle conforme a la ley.

Serán a cargo del(os) Fideicomisario(s) todos los impuestos, derechos, cooperaciones y gastos de mantenimiento en su caso, que origine el Inmueble fideicomitido, obligaciones a las cuales será ajeno el Fiduciario, no obstante, podrá solicitarle en cualquier momento al (los) Fideicomisario(s) el comprobante de los pagos efectuados a este respecto.

En caso de que por incumplimiento del o los Fideicomisarios en los pagos del impuesto predial derivado del Inmueble fideicomitido, la autoridad fiscal requiera al Fiduciario el pago correspondiente a este impuesto, éste deberá notificar al(os) Fideicomisario(s) a efecto que dentro de un plazo máximo de 15 (quince) días hábiles, por su conducto se cubran dichos adeudos y/o se presenten las inconformidades que correspondan. Sin perjuicio de lo anterior, en este acto las partes manifiestan su conformidad y autorizan al Fiduciario para que, sin su responsabilidad, cubra el crédito fiscal correspondiente con cargo a los recursos líquidos que se encuentren en el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éstos alcancen o, en su defecto, designe los bienes necesarios del Fideicomiso, para garantizar el crédito fiscal a través del embargo respectivo, así como para cubrir todos los gastos administrativos que se deriven del procedimiento de ejecución, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto.

VIGÉSIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES LABORALES.- El personal que contrate el Fideicomisario, para realizar trabajos, obras, labores, etcétera, dentro del Inmueble será estricta responsabilidad del Fideicomisario, por lo que en caso de existir cualquier contingencia laboral, civil, de seguridad social, etcétera, se obliga a defender por su cuenta, a liberar y sacar en paz y a salvo a el Fiduciario, para el caso de que se le trate de fincar cualquier responsabilidad de índole laboral, civil o de cualquier carácter, por terceras personas, derivado de su actuación en cumplimiento de los fines del presente Contrato, y a indemnizarlo en los términos de la Cláusula Vigésima anterior.

VIGÉSIMA TERCERA. OBLIGACIONES FISCALES.- Queda establecido que la naturaleza del presente Fideicomiso es únicamente para otorgar derechos fideicomisarios, por lo que las partes manifiestan que el presente Fideicomiso no se constituye con fines lucrativos, en consecuencia, no incide en los supuestos normativos que establecen los artículos 13 (trece) y 117 (ciento diecisiete) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás ordenamientos

legales que resulten aplicables de acuerdo a las modificaciones a la legislación tributaria, o bien, los que se encuentren en algún supuesto de causación u obligación de carácter fiscal. Derivado de lo anterior, en ningún momento puede o podrá considerarse al Fiduciario como contribuyente, retenedor u obligado solidario de responsabilidades fiscales que se le imputen al (los) Fideicomisario(s).

VIGÉSIMA CUARTA. DE LA RECEPCIÓN DE UN TANTO DEL PRESENTE FIDEICOMISO.- El Fideicomitente y el(los) Fideicomisario(s) señalan expresamente haber recibido del Fiduciario un tanto autógrafo del presente Contrato de Fideicomiso debidamente firmado por el Fiduciario y a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar.

VIGÉSIMA QUINTA. VALIDEZ DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.- El Fiduciario adquiere la propiedad del Inmueble, con base en el título de propiedad exhibido por el Fideicomitente, por lo que no será responsable en forma alguna ni frente al Fideicomisario ni frente a terceros, incluyendo aquellos en cuyo favor se llegue a transmitir parte o la totalidad del Inmueble, por defectos o vicios del título de propiedad correspondiente o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos materia del mismo, responsabilidad que en todo momento asume el Fideicomitente.

VIGÉSIMA SEXTA. INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES.- Las partes señalan expresamente que cualquier aviso, requerimiento, instrucción, notificación o comunicado, que sea necesario efectuar en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso, se hará constar por escrito, en idioma español, con firmas autógrafas, ratificado ante un Notario Público y deberá ser entregado al Fiduciario, al domicilio mencionados en la Cláusula Décima Octava anterior.

Asimismo, las partes acuerdan que las instrucciones dirigidas al Fiduciario para el cumplimiento de fines, para que sean atendidas por éste, deberán contener por lo menos los siguientes elementos:

- a) Estar dirigidas a Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.
- b) Mencionar el número de fideicomiso asignado por el Fiduciario.
- c) Especificar en forma clara, precisa y fundada en los términos del presente Contrato de Fideicomiso el acto que se instruya realizar al Fiduciario.

Lo anterior en el entendido de que cualquier omisión en la carta de instrucción correspondiente facultará al Fiduciario para no cumplirla hasta en tanto sea subsanada la omisión de que se trate, por lo que el Fideicomisario lo libera de cualquier responsabilidad al respecto.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. JURISDICCIÓN.- Para cualquier conflicto o controversia que surgiere sobre la interpretación, ejecución o cumplimiento de este contrato, las partes se someten en este acto de manera irrevocable, a la legislación aplicable y a la jurisdicción de los tribunales competentes de Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos renunciando expresamente a cualquier jurisdicción o fuero presente o futuro que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o cualquiera otra causa.

Las partes acuerdan, que en el caso de que se llegue a ventilar alguna controversia que involucre al Fiduciario, este: (i) Queda sometido a la jurisdicción exclusiva de los Tribunales de los Estados Unidos Mexicanos, con respecto a este Contrato y a las operaciones derivadas del mismo, no pudiendo, por tanto ser demandado o requerido judicialmente en



otros Tribunales, Cortes u Órganos Jurisdiccionales fuera de los Estados Unidos Mexicanos, y (ii) No podrá ser sometido a juicio por jurado dentro o fuera de los Estados Unidos Mexicanos en relación al presente Contrato y a las operaciones derivadas del mismo.