



CONVENIO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO "INFONAVIT", REPRESENTADO POR LIC. JOSÉ OCTAVIO TINAJERO ZENIL, POR LA OTRA, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., EN LO SUCESIVO LA "PROMOTORA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL, MISMO QUE SE CELEBRA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara el INFONAVIT por conducto de su representante que:

1. Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que ha sido creado y es regido por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores" (citada adelante como "*Ley del INFONAVIT*"), y que tiene como objeto fundamental (i) administrar los recursos del "Fondo Nacional de la Vivienda" y (ii) operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para la adquisición de viviendas cómodas e higiénicas.
2. Su representante, Lic. José Octavio Tinajero Zenil, cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este convenio, mismas que acredita mediante el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio consignado en la escritura pública número veintiseis mil cuatrocientos cuarenta y siete, otorgada con fecha dos de abril de dos mil trece ante el señor licenciado Alfredo Caso Velazquez, notario público diecisiete del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.
3. Señala como su domicilio el ubicado en la Avenida Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal.

II. Declara la PROMOTORA por conducto de su representante que:

1. Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de la República Mexicana y con domicilio social en México, Distrito Federal, según consta en la escritura pública número quince mil ochenta, de fecha siete de mayo de dos mil catorce, pasada ante el notario público número ciento cuarenta del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez, cuyo primer testimonio se encuentra en

trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

2. Cuenta con los conocimientos, experiencia, recursos y capacidad para dar cumplimiento a las obligaciones que adquiere bajo los términos de este Contrato Marco, y realizar los actos y actividades que se estipulan en el mismo.
3. Conoce la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exigible, por lo tanto declara que es encargado del tratamiento de los datos personales que el Infonavit en su caso le hubiera entregado en el marco del presente convenio. Asimismo, manifiesta que cuenta con los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.
4. Su representante legal acredita tener facultades suficientes para celebrar el presente convenio, según consta en la escritura pública número quince mil ochenta, otorgada con fecha siete de mayo de dos mil catorce ante el señor licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez, notario público ciento cuarenta del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.
5. Que para el caso de (i) utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el presente convenio, de conformidad con los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, se obliga a contar con los elementos propios suficientes y con el perfil para cumplir con las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores, y en su caso, reconocer que es patrón directo de sus trabajadores, liberando a "EL INFONAVIT" de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se llegara a presentar; (ii) que subcontrate personal a terceras personas para llevar a cabo parte o la totalidad de los servicios objeto de este contrato se sujeta a las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social en cuanto a responsabilidad solidaria en relación a las obligaciones laborales y de contribuciones de seguridad social, comprometiéndose a dejar a salvo y en paz a "EL INFONAVIT" de cualquier obligación no cumplida. Declara estar y mantenerse al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes le corresponde el número TRE 140507 122.

En el caso de que lleve a cabo contratación de trabajadores para la realización de las obligaciones previstas en el presente Convenio, se obliga a mantenerse al corriente en el pago de las cuotas obrero patronales y de las contribuciones de seguridad social y a informar al "EL INFONAVIT" su número de registro patronal.

6. Señala como su domicilio el ubicado en Paseo de Tamarindos 90, Torre I, Piso 22, colonia Bosques de las Lomas, México, D. F., código postal 05120.

Atento a lo anterior, las partes están conformes en sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. El objeto de este Convenio es establecer las bases de colaboración y coordinación entre las partes para (i) la creación, desarrollo e impulso de programas mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las viviendas abandonadas, para ser ocupadas por acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT"; y (ii) la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los Acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT", con opción a compra, y/o el intercambio de las viviendas entre éstos, a través de los fideicomisos descritos en este convenio.

El INFONAVIT y la PROMOTORA acordarán en instrumento o instrumentos por separado, los acuerdos a que llegaren a fin de dar cumplimiento a lo señalado en la cláusula siguiente siempre que "EL INFONAVIT" obtenga las autorizaciones institucionales correspondientes.

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A.- El INFONAVIT acuerda gestionar ante su Consejo de Administración la emisión de las autorizaciones, disposiciones administrativas y normativas de carácter general que permitan la ejecución del objeto del presente convenio conforme a los ordenamientos legales correspondientes.

Una vez contando en su caso con la autorización respectiva por parte del Consejo de Administración del INFONAVIT y dando estricto cumplimiento a cada uno de los puntos, precisiones y salvedades señalados en la resolución respectiva; el INFONAVIT se compromete a:

- 1.- Celebrar un contrato de fideicomiso con la PROMOTORA para promover la reparación y venta o renta de las viviendas que se recuperen (las "Viviendas Recuperadas"), en los siguientes términos y condiciones (el "Fideicomiso de Reconstrucción"):

(a) Fideicomitente "A": Infonavit quien en tal carácter aportará o causará que se aporte al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, previa aceptación del Comité Técnico del Fideicomiso de Reconstrucción, la propiedad, titularidad y posesión de las Viviendas Recuperadas, libres de todo gravamen, carga o

limitación de dominio, al corriente en el pago de sus derechos, impuestos y contribuciones y libre de inquilinos o poseionarios de cualquier tipo.

(b) Fideicomitente "B": LA PROMOTORA quien en tal carácter, se obliga a realizar directamente y con sus propios recursos y no a través del Fideicomiso de Reconstrucción las obras de remodelación, readaptación y reconstrucción de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, las cuales deberán llevarse a cabo en los términos que le instruya el Administrador (como dicho término se define en el inciso (j) siguiente) (las "**Obras y Mejoras**"); y asimismo realizará las labores de promoción y comercialización para promover la enajenación y/o arrendamiento de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, preferentemente a los Acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT" y/o en su caso con cualesquier terceros interesados en su adquisición o arrendamiento (respectivamente los "**Adquirentes**" o "**Arrendatarios**").

(c) Fideicomisario "A": El INFONAVIT, quien en tal carácter, tendrá derecho a recibir directamente de los adquirentes el valor de venta de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, y el importe de las rentas y demás ingresos derivados del arrendamiento de las Viviendas Recuperadas (los "**Contratos de Arrendamiento**"); en el entendido que el Infonavit pagará directamente a la Promotora como contraprestación por (i) los servicios de promoción, renta o venta de las Viviendas Recuperadas; y (ii) por las Obras y Mejoras realizadas por la Promotora, una cantidad equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del precio de enajenación de las Viviendas Recuperadas vendidas y una cantidad equivalente al 40% (cuarenta por ciento) de las rentas cobradas conforme a los Contratos de Arrendamiento.

(d) Fideicomisaria "B": La PROMOTORA, quien en tal carácter, tendrá derecho a recibir del Infonavit las cantidades descritas en el inciso c) anterior, equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del valor de venta de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción o rentadas como contraprestación por las Obras y Mejoras realizadas por la Promotora en las Viviendas Recuperadas rentadas que hayan sido enajenadas por el Fiduciario.

(e) Fiduciaria: La que de común acuerdo designen las Partes.

(f) Patrimonio del Fideicomiso: Formará parte del patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción y quedarán afectos al cumplimiento de sus fines los siguientes bienes: (i) las Viviendas Recuperadas que adquiera la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso de Reconstrucción (el "**Comité Técnico**"); (ii) las Obras y Mejoras que realice la Fideicomitente "B" sobre las Viviendas Recuperadas; (iii) las cantidades en especie o efectivo que la Fiduciaria reciba como contraprestación por la enajenación de las Viviendas Recuperadas y

en su caso, de los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento; y (v) en general cualquier otro bien o derecho que por cualquier título legítimo llegue a adquirir la Fiduciaria en beneficio del Fideicomiso de Reconstrucción.

(g) Derecho de Reversión: El Fideicomitente "A" se reserva expresamente el derecho de readquirir la propiedad de las Viviendas Recuperadas que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, siempre que (i) haya transcurrido al menos un año calendario, contado a partir de la fecha de su aportación; y (ii) el Fideicomitente "A" está de acuerdo en pagar a la Fideicomitente "B" los gastos en los que hubiera incurrido para llevar a cabo dichas Obras y Mejoras, en el entendido de que la Fideicomitente "B" deberá acreditar al Fideicomitente "A" el monto que solicita le sea pagado, dicho monto no podrá exceder del 40% (cuarenta por ciento) del valor de la vivienda. El Fideicomitente "A" tendrá el derecho de readquirir la propiedad de las Viviendas Recuperadas aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción no obstante no hubiera transcurrido un año calendario desde la fecha de su aportación, ya sea que a la Vivienda Recuperada se le hubieran efectuado o no las Obras y Mejoras, siempre que el número de viviendas a readquirir no exceda el 5% (cinco por ciento) del total de las viviendas aportadas al Fideicomiso, en el entendido, en su caso, el Fideicomitente "A" pagará a la Fideicomitente "B" las Obras y Mejoras realizadas.

(h) Fines del Fideicomiso: Los fines primordiales del Fideicomiso consisten en que la Fiduciaria del Fideicomiso de Reconstrucción: (i) adquiera la propiedad de las Viviendas Recuperadas y las destine única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones que le indique el Comité Técnico; (ii) le entregue la posesión física de las Viviendas Recuperadas a la Fideicomitente "B" y le permita realizar directa o indirectamente las Obras y Mejoras sobre las mismas; (iii) transmita la propiedad y titularidad de las Viviendas Recuperadas a las personas y en los términos y condiciones que le indique el Comité Técnico y en su caso, transmita a los Fideicomisarios en el porcentaje que a cada uno de ellos corresponda, el producto de la enajenación de las Viviendas Recuperadas; (iv) celebre los Contratos de Arrendamiento, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca el Comité; (v) transmita los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento conforme a las instrucciones del Comité Técnico; (vi) extinga parcialmente y de pleno derecho el Fideicomiso, con relación a las Viviendas Recuperadas que sean enajenadas; y (vii) otorgue los poderes y facultades a la persona o personas que le indique el Comité Técnico para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para la defensa del patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, y en su caso, lograr la consecución de los fines del mismo; en el entendido de que las facultades para actos de dominio sólo podrán ser ejercidas por la Fiduciaria cuando reciba instrucciones expresas y en tal sentido por el Comité Técnico.

(i) Comité Técnico: El Fideicomiso contará con un Comité Técnico para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitado y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines del

Fideicomiso de Reconstrucción. El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del INFONAVIT y tres designados por la PROMOTORA. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y las decisiones se tomarán por mayoría de votos. Ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

(j) Administrador del Fideicomiso: La PROMOTORA contará con facultades para designar y remover al Administrador del Fideicomiso de Reconstrucción; el Comité Técnico tendrá facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo, ejecutar y decidir, la operación diaria del Fideicomiso de Reconstrucción.

2.- Celebrar con la PROMOTORA un contrato de fideicomiso para promover el intercambio de las viviendas propiedad de los acreditados del Infonavit (los "Acreditados"¹), conforme a los siguientes términos y condiciones (el "Fideicomiso Swap"):

(a) Fideicomitentes "A": Los Acreditados del Infonavit, pertenecientes tanto al régimen ordinario de amortización como al régimen especial de amortización, que cumplan con los requisitos que defina el Consejo de Administración del INFONAVIT mediante reglas de carácter general (en lo sucesivo, las "**Reglas de Operación**"), quienes en tal carácter, transmitirán con derecho de reversión al patrimonio del Fideicomiso Swap, la propiedad, titularidad y posesión de casas habitación, nuevas o usadas, financiadas por el INFONAVIT que sean cómodas e higiénicas, estén ubicadas en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana, tengan servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje, tengan la vida útil que al efecto definan las Reglas de Operación (las "**Viviendas Swap**").

La aportación de las Viviendas Swap se realizará con el propósito de adquirir el derecho de ejercer alguna de las siguientes opciones de intercambio (las "**Opciones de Intercambio**"), en los términos y condiciones definidos en las Reglas de Operación Vive Swap: (i) Opción Cambia tu Casa: Consistente en la facultad de los Fideicomitentes "A" de seleccionar y adquirir, a cambio de su aportación al Fideicomiso Swap, la propiedad de una Vivienda Swap, nueva o usada, de igual o distinto valor a la aportada por el Fideicomitente "A" de que se trate, que cumpla los requerimientos y necesidades del Fideicomitente "A" en materia de valor, ubicación, superficie y servicios accesorios; y (ii) Opción Swap ROC: Consistente en la facultad de los Fideicomitentes "A" de seleccionar y adquirir, a cambio de su aportación al Fideicomiso Swap, una Vivienda Swap en renta con opción de compra, nueva o usada, de igual o distinto valor a la aportada por el Fideicomitente "A" de que se trate, que cumpla con los requerimientos del Acreditado en materia de valor, ubicación, superficie y servicios accesorios, en el

entendido de que la opción de compra en ningún caso tendrá un plazo inferior a cuatro años.

Para garantizar y facilitar el ejercicio de la Opción de Intercambio seleccionada por los Fideicomitentes "A" y la selección de las Viviendas Swap que serán arrendadas por los Fideicomisarios "B", según corresponda, la PROMOTORA ofrecerá al Fideicomisario de que se trate, las Viviendas Swap que tuviera disponibles (el "**Inventario**") y que satisfagan los requerimientos de ubicación y características solicitadas por el Fideicomisario.

El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A", se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio. En el entendido de que las Viviendas Swap sobre las que se haya perdido el derecho de reversión por virtud de un Intercambio Externo (las "**Viviendas por Intercambiar**"), continuarán afectas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Swap.

Los requisitos, términos y condiciones que deben satisfacer los derechohabientes y acreditados del INFONAVIT para tener el carácter de Fideicomitentes "A" del Fideicomiso Swap, así como las características mínimas de los inmuebles que son susceptibles de aportarse al Fideicomiso Swap se definirán en las Reglas de Operación.

Mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio, la aportación de las Viviendas Swap al patrimonio fideicomitado no dará lugar a la extinción del crédito que tenga el Fideicomitente "A" de que se trate frente al Infonavit ni tampoco a la suspensión de la obligación de pago de las amortizaciones mensuales correspondientes ya sea que éstas se realicen mediante el descuento del patrón o ya sea que el acreditado este sujeto al régimen de amortización especial y pague directamente dichas amortizaciones al Infonavit. Asimismo, mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio, conservará la obligación de realizar el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la Vivienda Swap de que se trate.

(b) **Fideicomitente "B"**: La Promotora, quien en tal carácter se obliga a realizar directamente y no a través del Fideicomiso Swap la: (i) remodelación, readaptación, obras y mejoras a las Viviendas Swap, en los términos que le instruya el Administrador (como dicho término se define en el inciso (i) siguiente); y (ii) promoción y comercialización para la enajenación y/o arrendamiento de las Viviendas Swap, preferentemente con los Acreditados del Infonavit y/o en su caso con cualesquier tercero interesado en su adquisición o arrendamiento (respectivamente los "**Adquirentes**" o "**Arrendatarios**").

(c) **Fideicomisarios "A"**: Los propios Fideicomitentes "A", quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la transmisión al

Fideicomiso Swap de la Vivienda Swap de la que sean propietarios, tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio.

Los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al INFONAVIT y no por conducto del Fideicomiso Swap, las amortizaciones mensuales para el pago de los créditos que, en su caso, el Infonavit les haya otorgado para ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio.

(d) Fideicomisarios "B": Trabajadores en activo Acreditados y derechohabientes del Infonavit sujetos al régimen ordinario de amortización que no cumplen con los requisitos establecidos en las *"Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores"* (las ***"Reglas de Otorgamiento de Créditos"***) y que, sin embargo, cumplen con los requisitos previstos en las Reglas de Operación para obtener en arrendamiento una Vivienda Swap con opción de compra respecto de dicha vivienda en un periodo no menor de cuatro años.

Los Fideicomisarios "B" pagarán las rentas bajo el régimen ordinario de amortización al Infonavit o a quien resulte cesionario de la Vivienda Swap arrendada y/o del contrato de arrendamiento respectivo.

(e) Fideicomisario "C": La Promotora, quien en tal carácter tendrá el derecho de (i) cobrar, directamente al Infonavit y no a través del Fideicomiso Swap, la cantidad equivalente al 30% (treinta por ciento) del valor de la vivienda por cada intercambio Interno y/o Intercambio Externo, efectivamente realizado; y (ii) de percibir el 30% (treinta por ciento) de las cantidades que reciba el Infonavit por la renta y/o la venta de las Viviendas Swap.

(f) Fideicomisario "D": El Infonavit quien en tal carácter será el beneficiario de las Viviendas Swap intercambiadas y que formen parte del patrimonio del Fideicomiso Swap.

(g) Fiduciaria: La que las Partes de común acuerdo designen.

(h) Comité Técnico: El Fideicomiso Swap contará con un Comité Técnico que determinará la forma en que se dará cumplimiento a los fines del Fideicomiso Swap; el destino de los bienes fideicomitados y sus rendimientos; la forma y términos en los que se desarrollarán las actividades que se realizan a través del Fideicomiso Swap y cualquier otro asunto relacionado con dicho contrato. El Comité Técnico, será integrado por tres representantes del INFONAVIT y tres designados por la PROMOTORA. Cada miembro del Comité tendrá un voto y las decisiones se tomarán por mayoría de votos. Ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

(i) La PROMOTORA contará con facultades para designar al Administrador del Fideicomiso Swap; el Comité Técnico tendrá facultad de vetar el nombramiento

del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo, ejecutar y decidir, la operación diaria del Fideicomiso Swap.

(j) Patrimonio del Fideicomiso Swap: Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Swap y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines, los siguientes bienes: (i) las Viviendas Swap aportadas por los Fideicomitentes "A"; (ii) las mejoras, adiciones, obras y construcciones que la Promotora realice sobre las Viviendas Swap; (iii) las contraprestaciones que reciba el Fideicomiso Swap por la aportación de las Viviendas Swap arrendadas al patrimonio del Fideicomiso Fibra (como dicho término se define más adelante), las que se distribuirán de la siguiente forma: (1) El Infonavit percibirá el 60% (sesenta por ciento) de la contraprestación; y (2) la Promotora recibirá el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación; y (iv) en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Swap, incluyendo los derechos derivados de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines de dicho fideicomiso.

(k) Fines del Fideicomiso: Las Partes convienen en que los fines del Fideicomiso Swap serán:

- i. Que el Fiduciario reciba en aportación de los Fideicomitentes "A", la propiedad de las Viviendas Swap, en los términos y condiciones que le instruya el Comité Técnico.
- ii. Que el Fiduciario reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitado y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del Fideicomiso Swap, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.
- iii. Que el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso le entregue a la Promotora la posesión de las Viviendas por Intercambiar a fin de que realice los trabajos que, a juicio de la Promotora, resulten necesarios y convenientes para la reparación, acondicionamiento y rehabilitación de las Viviendas por Intercambiar y para que dicha Promotora lleve a cabo sus actividades de promoción y oferta de las Viviendas Swap con los potenciales adquirentes o arrendatarios.
- iv. Que el Fiduciario enajene las Viviendas Swap arrendadas o ceda los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento existentes sobre las Viviendas Swap al Fideicomiso Fibra, en los términos y condiciones que al efecto le indique el Comité Técnico.

- v. Que el Fiduciario otorgue poderes a la Promotora, con facultades suficientes para que en su nombre y representación, celebre los contratos preparatorios para la enajenación o renta de las Viviendas Swap, en los términos, plazos y condiciones que establezca el Comité Técnico del Fideicomiso Swap.
- vi. Que de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, el Fiduciario transmita la propiedad de las Viviendas Swap conforme a los Intercambios Internos que se lleven a cabo, en cuyo caso el Fideicomiso Swap se extinguirá parcialmente con relación a las Viviendas Swap así transmitidas y escrituradas.
- vii. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, transmita la propiedad de las Viviendas Swap a intercambiar a las personas que le indique el INFONAVIT, en cuyo caso el Fideicomiso Swap se extinguirá parcialmente con relación a las Viviendas Swap así transmitidas y escrituradas.
- viii. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, transmita la propiedad u otorgue en arrendamiento las Viviendas Swap a los Fideicomisarios del Fideicomiso Swap.
- ix. Que el Fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico, otorgue en arrendamiento las Viviendas Swap a los Arrendatarios.
- x. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité Técnico otorgue poderes a la persona o personas que le indique el Comité Técnico para que realicen todos los actos o actividades que sean necesarios y convenientes para lograr la consecución de los fines del fideicomiso, en el entendido de que las facultades para actos de dominio sólo podrán ser ejercidas por el Fiduciario cuando reciba instrucción expresa y en tal sentido por el Comité Técnico y sean ratificadas en la escritura correspondiente por el o los delegados que para tal efecto designe el propio Comité Técnico.
- xi. Las demás que deriven del presente convenio para la consecución de los fines del Fideicomiso Swap.

3.- Celebrar con la PROMOTORA un contrato de fideicomiso para promover la renta de las Viviendas propiedad de los Acreditados del Infonavit, bajo los siguientes términos y condiciones (el "Fideicomiso Fibra"):

(a) Fideicomitentes: (i) Fundadores: el INFONAVIT y la PROMOTORA y (ii) cualquier persona ("**Aportante**") que aporte Viviendas rentadas con o sin opción a compra (las "**Viviendas Rentadas**"), cuya propiedad aporte al Patrimonio del Fideicomiso Fibra, con o sin derecho de reversión, en el entendido que si el arrendatario ejerce la opción de compra, se entenderá que en ese momento el

aportante pierde el derecho de reversión. La opción de compra de las Viviendas Rentadas únicamente podrá ejercerse cuatro años después de su aportación al Fideicomiso Fibra.

(b) Fideicomisarios: (i) Los Fideicomitentes para recibir del Fideicomiso Fibra la contraprestación pactada, en especie o en efectivo, por la aportación de las Viviendas Rentadas al patrimonio del Fideicomiso Fibra; y (ii) las personas que adquieran los CBFIs que en su caso emita el Fideicomiso Fibra.

(c) Fiduciario: El que elijan de común acuerdo las Partes.

(d) Representante Común de los Tenedores de los CBFIs: La institución bancaria que de común acuerdo determinen el INFONAVIT y la PROMOTORA.

(e) Fines del Fideicomiso Fibra: (i) Que la Fiduciaria reciba y conserve la propiedad de las Viviendas Rentadas, o los derechos de cobro de las rentas de las referidas Viviendas Rentadas o en su caso, otorgue financiamiento para la adquisición y construcción de casas habitación que se destinen al arrendamiento en los términos y para los efectos indicados en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) que el Fiduciario, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, emita CBFIs y en su caso, los coloque entre el gran público inversionista para obtener los recursos necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Fibra.

(f) Patrimonio del Fideicomiso Fibra: Las Viviendas Rentadas, los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento existentes respecto de dichas viviendas y en su caso, los ingresos adquiridos con motivo del otorgamiento de financiamiento para la adquisición y construcción de casas habitación, así como los recursos provenientes de la colocación de los CBFIs que el Fiduciario coloque en forma privada o entre el gran público inversionista.

(g) Comité Técnico: (i) En caso de que no exista emisión de CBFIs la Promotora designará a la mayoría de los miembros del Comité Técnico; (ii) en el caso de que se emitan CBFIs, pero éstos se coloquen de forma privada, el Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Infonavit y tres miembros designados por la Promotora, siendo este órgano el encargado de resolver todo lo relativo a la administración del patrimonio fideicomitado; determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines del Fideicomiso Fibra; el destino de los bienes fideicomitados y sus rendimientos; la forma y términos en los que se desarrollarán las actividades que se realizan a través del Fideicomiso Fibra y cualquier otro asunto relacionado con dicho contrato, en el entendido de que cada miembro tendrá un voto y el Comité Técnico tomará sus decisiones por mayoría de votos, ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas; y (iii) en caso de que exista emisión de CBFIs y los mismos se coloquen entre el gran público inversionista, en cuyo caso la mayoría de los integrantes del Comité Técnico serán designados por la PROMOTORA conforme las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y sus

disposiciones reglamentarias que resulten aplicables, deberá incluirse en el Comité Técnico al menos a tres representantes del Infonavit.

La PROMOTORA contará con facultades para designar al Administrador del Fideicomiso Fibra; el Comité Técnico tendrá facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo, ejecutar y decidir, la operación diaria del Fideicomiso Fibra.

4.- Colaborar con la PROMOTORA en el desarrollo, implementación y difusión de los sistemas y programas necesarios para coadyuvar a la solución de la problemática que afecta a las Viviendas Recuperadas y para coadyuvar a facilitar el intercambio de Viviendas Swap entre sus Acreditados con base en una correcta evaluación de ubicación, salario, servicios y espacios de la vivienda, evitando así su abandono y el incumplimiento en el pago de los créditos por los acreditados, en dicha colaboración el INFONAVIT proporcionará a la PROMOTORA todos aquellos datos que ésta necesite para dar cumplimiento a sus obligaciones bajo el presente convenio, facilitando el acceso a los medios en los que la misma se contiene y restringido al objeto del presente convenio y con estricto apego a las leyes aplicables.

5.- Colaborar con la PROMOTORA en el desarrollo de los sistemas necesarios para la implementación y ejecución del objeto del presente contrato.

La PROMOTORA manifiesta su conformidad de que el INFONAVIT no es responsable de las obligaciones estipuladas en la presente cláusula, si su Honorable Consejo de Administración no autoriza los esquemas y productos objeto del presente contrato, en cuyo caso el INFONAVIT no está obligado con la PROMOTORA a realizarle pago alguno y está no podrá ejercitar acción legal alguna en contra del INFONAVIT, excepto en el caso de que que el INFONAVIT incumpla con la Exclusividad a que se refiere el presente convenio.

B.- DE LA PROMOTORA

La PROMOTORA, sujeto a que el Consejo de Administración del INFONAVIT autorice la ejecución de este convenio, se obliga a:

1. Crear, desarrollar, ejecutar e impulsar los programas y sistemas para rehabilitar las viviendas y promover su venta o renta en los términos indicados en los fideicomisos que se constituyan conforme al presente convenio (los "Fideicomisos"); en el entendido que la PROMOTORA conservará en todo momento la propiedad intelectual e industrial de dichos programas y sistemas.

2. Promover la venta y renta de las viviendas entre los Acreditados del INFONAVIT, en los términos de los Fideicomisos que en su caso se celebren.

3. Erogar los recursos económicos que sean necesarios para la realización de las obras, reparaciones, mejoras y promoción de las viviendas que conforme al presente convenio, el H. Consejo de Administración determine para ser aportadas a cualquiera de los Fideicomisos, en el entendido que dichas obras y mejoras podrán ser realizadas directamente por la PROMOTORA, o bien, a través de los terceros que libremente decida subcontratar para la realización de dichas actividades, pero siempre bajo la responsabilidad y cargo exclusivo de la PROMOTORA.

4. Aportar los recursos humanos, materiales y económicos necesarios y suficientes para coadyuvar en el desarrollo, implementación, ejecución y difusión de los programas y sistemas necesarios para alcanzar los fines que persigue el presente instrumento y aquellos que derivado de éste se suscriban.

TERCERA. MESAS DE TRABAJO. Una vez suscrito este convenio, y en el periodo en el que se gestiona la autorización del H. Consejo de Administración del INFONAVIT los programas y productos diseñados en paquete por la PROMOTORA serán tratados en las Mesas de Trabajo que se formen y sean necesarias según la especialidad del asunto a tratar, a más tardar dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de firma del presente convenio, las cuáles tendrán el cometido de definir los temas objeto del mismo.

CUARTA. SEGUIMIENTO. Las partes acuerdan darle seguimiento a los compromisos adquiridos en este convenio dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, en lugar previamente definido por las partes.

QUINTA. EXCLUSIVIDAD. Una vez autorizado por su H. Consejo de Administración, "EL INFONAVIT" se abstendrá de constituir o participar en terceros fideicomisos en términos y con fines o características similares que el "Fideicomiso Fibra" y el "Fideicomiso Swap". Asimismo, en caso de ser autorizado a la celebración de los Fideicomisos por su órgano de gobierno, el INFONAVIT está de acuerdo en abstenerse de otorgar acceso a, y/o proporcionar a terceros, la información que proporcionará a LA PROMOTORA para los mismos fines plasmados en el presente instrumento.

El Infonavit, está de acuerdo en respetar la exclusividad a que se refiere la presenta clausula, en las variantes, mejoras y evoluciones a los Fideicomisos y Programas que se encuentran contenidos en el presente convenio, los cuales se irán desarrollando de comun acuerdo entre las partes.

SEXTA. ENTREGA Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN. A solicitud de la PROMOTORA, el Infonavit, le entregará, previa autorización del H. Consejo de Administración, conforme a las disposiciones legales aplicables, la información que esté en su poder y que sea necesaria para complementar el diseño de los

programas y cumplir las obligaciones de la PROMOTORA bajo el presente convenio.

La PROMOTORA se compromete a devolver al Infonavit la información que hubiera recibido de éste. Dicha entrega deberá verificarse dentro de los siguientes treinta días de recibida la notificación de terminación de los Fideicomisos o este instrumento, según sea aplicable.

“LAS PARTES” convienen y se obligan en que toda la información que reciban en el marco del presente convenio tiene el carácter de confidencial, siempre que se notifique con dicho carácter, siendo de uso exclusivo de las mismas, sus funcionarios y asesores, para la consecución de sus fines y no podrá ser difundida a terceros; por lo tanto, mantendrán en todo tiempo dicha información como confidencial de conformidad con lo estipulado en el presente documento legal. Asimismo, se obligan a no divulgarla por algún medio escrito; verbal, visual, electrónico, magnético, planos, dibujos, diagramas o de cualquier otra forma, sin autorización previa de la otra parte; salvo los casos en que se trate de juicios y procedimientos en que sean parte y en los casos previstos por ley, situación en la cual deberá hacerse saber a la otra parte de esa circunstancia en un plazo no mayor de 5 días hábiles.

Con el objeto de lograr la no divulgación a que se refiere la presente cláusula, **“LAS PARTES”** se obligan a proteger y marcar como confidencial toda la información que entregue cada una a la otra y a tomar las medidas necesarias para asegurarse que sólo sea conocida por un número restringido del personal directamente relacionado con los fines para los que se proporciona la información en los términos de este Convenio.

“LAS PARTES” se dan por enteradas de que cualquier acto de revelación o divulgación de la información, les hará acreedoras tanto a ellas como a sus funcionarios, de las sanciones contenidas en las leyes aplicables, responsabilidad de la que harán saber a estos últimos que de manera directa e indirecta manejen la información confidencial materia de este Convenio.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente, no se considerará información confidencial o de propiedad exclusiva alguna de las partes: (i) la información que sea o se convierta en pública de libre acceso al público en general, salvo que sea como resultado de una violación a las obligaciones de confidencialidad de la otra parte, (ii) la información que haya estado a disposición de la otra parte como no confidencial, con anterioridad a la fecha en que la misma haya sido entregada por la otra parte en virtud de este convenio, o (iii) la información que es, o fue, desarrollada de forma independiente por cualquier parte, sin el uso de información confidencial o de información que sea propiedad de o relacionada con la otra parte.

SEPTIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL. La **PROMOTORA** conviene, acepta y se obliga, que en su carácter de empresa legalmente establecida, en caso de utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones de este convenio, contará con los elementos propios y suficientes en los términos de los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, y cumplir con las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social, así mismo que será responsable de sus obligaciones laborales con las empresas o personas físicas que contrate, para el debido cumplimiento del presente convenio, por lo que asume la relación laboral de todas y cada una de las personas que con cualquier carácter intervienen bajo sus órdenes ya sea de manera directa o indirecta para el desarrollo y ejecución de los servicios pactados en el presente instrumento, asumiendo consecuentemente toda la obligación derivada de tal hecho, como son el pago de salarios, de cuotas obrero-patronales al Instituto Mexicano del Seguro Social, retención de Impuestos sobre Productos de Trabajo y pago de los mismos, pago de aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, pago de indemnizaciones derivadas de las demandas laborales que sus trabajadores o terceros le interpongan, relacionados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento, así como el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones de trabajo a que su personal tenga derecho, relevando en su caso y desde este momento a **"EL INFONAVIT"** y sus funcionarios de toda responsabilidad laboral, y de cualquier naturaleza jurídica, presente o futura en la que pudiera verse involucrado por razón de las demandas que en ese sentido le interpongan los trabajadores que presten servicios con motivo del cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente convenio.

En este mismo acto la **PROMOTORA** reconoce que **"EL INFONAVIT"** no ejerce o ejercerá algún tipo de dirección en el personal, y en su caso, la **PROMOTORA** proporcionará el entrenamiento y capacitación de su personal para otorgar los servicios sujetos de este convenio y que contará con instalaciones propias para llevar a cabo dichos actos. En caso de que por su naturaleza parte de los servicios los preste en las instalaciones de **"EL INFONAVIT"** esto no implicará que haya asignación de lugar de trabajo para los empleados de la **PROMOTORA**.

OCTAVA. DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES. En el caso de que se presentara alguna reclamación o controversia derivada de la inobservancia o incumplimiento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares por causas imputables a la **PROMOTORA** ésta se obliga a sacar en paz y a salvo al **INFONAVIT** de cualquier controversia legal contra **"EL INFONAVIT"**

NOVENA. VIGENCIA. La vigencia del presente contrato, así como en su caso el número de viviendas objeto del mismo, será determinado por el Honorable Consejo de Administración del **INFONAVIT**.

DECIMA. MODIFICACIONES. El presente Convenio podrá ser modificado o adicionado de común acuerdo entre las partes. Las modificaciones o adiciones deberán constar por escrito y surtirán efectos a partir de su suscripción.

DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS. Las partes señalan como sus domicilios convencionales para toda clase de avisos, comunicaciones, notificaciones y en general para todo lo relacionado con el presente convenio, los señalados en las Declaraciones de las partes.

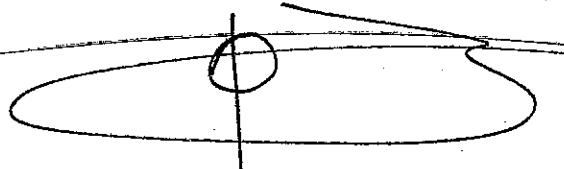
Cualquier cambio de domicilio de las partes, deberá ser notificado con 30 (treinta) días de anticipación, en caso contrario, todas las notificaciones se tendrán como válidamente hechas en los domicilios señalados en las Declaraciones correspondientes.

DÉCIMA SEGUNDA. INTERPRETACIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las partes convienen que el presente Convenio es producto de la buena fe, por lo que procurarán que toda controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento y operación del mismo sea resuelta amigablemente y de común acuerdo.

DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN. Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, las partes se someten a las leyes aplicables y tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que expresamente renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

LEÍDO el presente Convenio y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman en cuatro tantos para su constancia y validez en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día nueve de junio del año dos mil catorce.

Por
INFONAVIT



Lic. José Octavio Tinajero Zenil

Por
Terla Realty SAPI de CV



Lic. Rafael Zaga Tawil

