



exclusivamente Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario de Usos Mixtos, por lo cual establecen que para determinar el precio por metro cuadrado por dicha reversión o asignación se tomarán los valores de mercado vigentes de conformidad con la lista de precios existente a la fecha de la notificación que efectué la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**, a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, para dichas Unidades o Unidades similares. -----

--- **1.4.2.-** Corresponderá a los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, por su participación de los derechos Fideicomisarios sobre las fracciones materia de la presente escritura, el monto que resulte equivalente al restante 46% [cuarenta y seis por ciento] respecto del 9.5% [nueve punto cinco por ciento] del valor consignado en las escrituraciones de venta de cada unidad, resultante del desarrollo de Usos Mixtos ejecutado por los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS B**; y cantidad que les corresponderá en partes iguales para cada uno de dichos **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS B**; Asimismo, las cantidades correspondientes se deberán entregarse de tiempo en tiempo a favor de las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, se darán dentro de los 20 veinte días naturales siguientes a la fecha que quede totalmente pagada y firmada la respectiva escritura de conformidad con lo expuesto en antelación.-----

--- **1.5.- APORTACIÓN DE CAPITAL ADICIONAL POR LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, PARA LA REALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL LOTE A, MATERIA DE ESTE CONVENIO.** -----

A partir de este momento y solo para efectos de los acuerdos y fines de la presente escritura, se pacta que la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** tiene el compromiso de realizar aportaciones de capital que a continuación se señalan para que se pueda llevar a cabo la ejecución y construcción del Lote A, estableciendo lo siguiente:-----

--- **1.5.1.- CANTIDADES Y FECHAS A APORTAR:** La **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** podrá realizar la aportación de hasta un monto máximo de \$200'000,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) que se requieren para la ejecución del Proyecto exclusivamente sobre el **LOTE A** de superficie de 5,059.00 m2 (cinco mil cincuenta y nueve metros cuadrados); y al efecto la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** acuerda y se compromete a entregar dicho dinero de acuerdo con la siguiente forma y plazo:-----

----- a).- La cantidad de \$15'000,000.00 (quince millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) se deberán entregar a la **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, precisamente el día 15 quince de enero del año 2014 dos mil catorce.-----

----- b).- La cantidad de \$55'000,000.00 (cincuenta y cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) se entregarán a los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, precisamente a los 5 cinco días naturales siguientes a la fecha en que los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** notifiquen por escrito a la **FIDEICOMITENTE Y**



FIDEICOMISARIA A la obtención de la licencia de edificación correspondiente y lo acredite documentalmente.-----

----- c).- 10 diez entregas parciales de \$13'000,000.00 (trece millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) cada una de ellas, las cuales se deberán entregar cada 45 cuarenta y cinco días naturales siguientes a la notificación y acreditamiento aludido en el inciso anterior, y así sucesivamente. En el entendido de que si los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B desean recibir montos inferiores a la cantidad de \$13'000,000.00 (trece millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), deberá notificar por escrito tal circunstancia a la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, con una anticipación mínima de 03 tres días naturales a la fecha en que deba entregar dicho monto, expresando claramente el monto que requiere le sea entregado. -----

Las Partes acuerdan que estas aportaciones de capital deberán ser aplicadas única y exclusivamente para la edificación del Desarrollo Inmobiliario de usos mixtos, necesarias para el **LOTE A** de **superficie de 5,059.00 m2** (cinco mil cincuenta y nueve metros cuadrados), y debiendo los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS B** en su calidad de desarrolladores aportar los otros recursos necesarios para la realización de los proyectos ejecutivos, estudios, permisos y licencias, comercialización, promoción y administración necesarios para ejecutar el desarrollo vertical mixto. -----

En caso de que la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** no redice alguna o algunas de las aportaciones comprometidas de conformidad con la presente escritura, la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** derivado de dicho incumplimiento deberá de absorber los costos financieros que los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS B** acrediten haber realizado derivado de dicha omisión, la cual se retendrá proporcionalmente de la participación del **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A** del valor consignado en las escrituraciones de venta de cada unidad, resultante del desarrollo de Usos Mixtos. -----

--- **1.5.2.- MECANISMO DE RETORNO DE LAS CANTIDADES DE CAPITAL ADICIONALES APORTADAS POR LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A:** Las Partes acuerdan que conforme a lo manifestado en el inciso 1.5.1 (uno punto cinco, punto uno) que antecede, se establece el compromiso de la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** de entregar las sumas de dinero antes precisadas a favor de los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS B**, para efecto de realizar y llevar a cabo la construcción del nuevo proyecto a realizar sobre el **LOTE A**, por lo que se acuerda que el retorno de la primera aportación para la construcción del proyecto del **LOTE A**, se redice de conformidad con lo siguiente:-----

----- d).- Con el dinero equivalente al **60% (sesenta por ciento) de los ingresos obtenidos** por el valor consignado en las escrituraciones de los **UNIDADES RESULTANTES** del **LOTE A** que corresponda y hasta que se reembolse a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** las cantidades aportadas a la construcción del proyecto del **LOTE A**. Las cantidades



COTEJADO



correspondientes se deberán entregar a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** dentro de los 20 veinte días naturales siguientes a la fecha de pago y firma de cada escritura que corresponda de las **UNIDADES RESULTANTES**; esto sin perjuicio de que las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** podrán realizar amortizaciones adicionales al porcentaje antes manifestado, con el propósito de cubrir anticipadamente el totalmente de la cantidad aportada por la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**. -----

----- b).- Adicionalmente, a la obtención de los porcentajes señalados en el inciso (a), la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** deberá recibir el **5.5%** (cinco punto cinco) de los ingresos obtenidos de conformidad con el valor consignado en las escrituraciones de las **UNIDADES RESULTANTES**, hasta lograr "recibir lo que equivale a una tasa interna de retorno de tasa TIE+ 4% cuatro por ciento del capital invertido sobre los saldos insolutos" más 2% dos por ciento sobre el monto de la aportación dispuesto, para lo cual se deberá dividir el 2% dos por ciento sobre el monto de la aportación dispuesto entre el número de Unidades Resultantes y dicho importe deberá ser entregado a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A..** Las cantidades correspondientes se deberán entregar a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** dentro de los 20 veinte días naturales siguientes a la fecha de cada pago y firma de la escritura de las **UNIDADES RESULTANTES**; esto sin perjuicio de que las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** podrán realizar amortizaciones adicionales al porcentaje antes manifestado, con el propósito de cubrir anticipadamente el totalmente de la cantidad aportada por la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**.-----

----- c).- Las Partes expresamente acuerdan que las cantidades restantes de lo pagado por las **UNIDADES RESULTANTES**, es decir, del monto excedente existente en los ingresos de cada **UNIDADES RESULTANTES** una vez cubierto a cada Fideicomisario su porcentaje de participación de conformidad con lo pactado en el inciso 1.4 uno punto y 1.5 uno punto de la presente cláusula y en su caso, una vez realizado el pago señalado en el inciso anterior, entonces, el excedente será para los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS B** en su calidad de desarrollador o de la empresa filial de estos últimos que para tal fin hayan determinado; como contraprestación por sus servicios relativos a ser el responsable de cubrir los costos por publicidad, comercialización, venta, administración, permisos, licencias, factibilidades y demás estudios y gastos que se requieran a efecto de poder realizar la proyección, construcción, administración y publicidad sobre los desarrollos verticales Usos Mixtos de las Fracciones antes citadas, entendiéndose a lo anterior como las actividades a ejecutar por Desarrollador.-----

----- **1.6.- POLÍTICAS DE VENTAS Y PRECIO MÍNIMO PROMEDIO DE VENTA**.-----

---- a).- Las Partes expresamente acuerdan fijar como Precio Mínimo Promedio de Venta por cada metro cuadrado vendible habitacional la cantidad de \$22,500.00 (veintidós mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y un Precio Mínimo Promedio de Venta