

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, DENOMINADO "FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE RESERVA TERRITORIAL DEL ESTADO DE SONORA", QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO "FIDEICOMITENTE" EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. MARCO ANTONIO MARTÍN TAPIA AGRAZ Y POR OTRA PARTE COMO "FIDUCIARIO" BBVA BANCOMER SERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO, LIC. RODOLFO AGUSTÍN GUTIÉRREZ SÁNCHEZ, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL FIDEICOMITENTE" Y "EL FIDUCIARIO", RESPECTIVAMENTE, CONTRATO QUE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2004-2009, contempla como Tercer Eje Rector la igualdad de **oportunidades**, corresponsabilidad y cohesión social, incluyendo como cuarto objetivo de éste a las ciudades ordenadas y la vivienda digna.

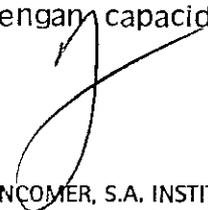
II.- Que existe en la Entidad una necesidad real en la población de mejorar las condiciones de la vivienda que habitan por lo que el Gobierno del Estado de Sonora, tiene especial interés en llevar a cabo acciones concretas para que la población cuente con una vivienda digna y para cumplir con dicho propósito se hace necesario buscar nuevos esquemas de trabajo que ofrezcan soluciones a dicho problema, para lo cual resulta necesario promover la edificación de viviendas y la urbanización de terrenos en la Entidad, así como la rehabilitación de aquellas que no satisfagan las necesidades primordiales de las familias.

III.- Que en razón de lo anterior, tuvo a bien decretar la creación del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, decreto que se publicó en el boletín oficial del Estado de Sonora número 28, sección II, de fecha 07 de abril del 2005.

DECLARACIONES

I. DEL FIDEICOMITENTE:

- A) Que en atención a los objetivos de su creación, el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, ha desarrollado varios programas que comprenden entre otros, la adquisición de Reservas Territoriales en los diferentes municipios del Estado, para destinarlas a edificación de vivienda y urbanización de terrenos en la Entidad.
- B) Que con fecha 07 de Junio de 2005, el Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, acordó la constitución de un Fideicomiso de Administración e Inversión, para destinarlo a la adquisición de Reservas Territoriales en el Estado de Sonora, con el fin de asegurar bajo diferentes esquemas inmobiliarios, los terrenos susceptibles para desarrollar viviendas.
- C) Que el fideicomiso tendrá entre otras atribuciones, las de generar condiciones atractivas para aquellas personas que requieran adquirir una vivienda o mejorar las condiciones de la que actualmente ocupan, así como atraer a los desarrolladores de vivienda que tengan capacidad e interés en participar activamente en este objetivo.


BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
AV. UNIVERSIDAD 1200, COL. XOCO 03339, MEXICO, D.F.

- D) Que es su deseo y voluntad constituir el presente fideicomiso, para lo cual aportará al patrimonio del mismo, cantidades de dinero, para que el fiduciario, previa sus instrucciones, las administre y aplique para el mejor cumplimiento de los fines que más adelante se especifican.
- E) Que su representante acredita sus facultades para comparecer al presente contrato, mediante acta de reunión número 3 de la sesión ordinaria del Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, para el periodo 2005-2009, celebrada el día miércoles 29 de marzo de 2006, se aprobó por el Consejo Directivo el otorgamiento de un poder con facultades de dominio al Director del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, a fin de que afecte el patrimonio del fideicomiso de Reservas Territoriales para Programas de Vivienda del Instituto al presente contrato de Fideicomiso.
- F) Que con fecha 07 de junio de 2006, mediante Escritura Publica número 3,840 del Volumen 97, pasada ante la Fe del Notario Publico número 35, Licenciada Maria Luisa Lizarraga García, se hizo constar a solicitud del Contador Publico MARCO ANTONIO MARTIN TAPIA AGRAZ, en su carácter de Director del Instituto de vivienda del Estado de Sonora, la protocolización del acta indicada en el inciso que antecede.

II. DEL FIDUCIARIO:

- A) Que es una sociedad constituida conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, que se encuentra autorizada para llevar a cabo operaciones fiduciarias y que está de acuerdo en desempeñar el cargo de Fiduciario, que se le confiere en los términos de este Contrato.
- B) Que su Delegado Fiduciario acredita su personalidad con el segundo testimonio de la escritura pública número 83,249 de fecha 23 de mayo de 2005, otorgada ante la fe del Notario Público número 137 del Distrito Federal, licenciado Carlos de Pablo Serna, manifestando que tiene facultades suficientes para obligar en este acto a su representada, mismas que no le han sido revocadas, limitadas o restringidas en forma alguna.
- C) Que está de acuerdo en desempeñar el cargo de Fiduciario que se le confiere mediante el presente instrumento y que se encuentra debidamente autorizado para llevar a cabo operaciones fiduciarias.

III. Declaran las partes de este fideicomiso, que para mayor precisión y claridad del texto del presente contrato, a continuación se determinan los principales conceptos que en él se contienen.

- a) **INVES:** Significa Instituto de Vivienda del Estado de Sonora.
- b) **FIDEICOMISO:** El presente contrato
- c) **FIDUCIARIO.-** Significa BBVA Bancomer Servicios, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Dirección Fiduciaria.
- d) **FONDO.-** Significa las cantidades de dinero que se encuentren en el patrimonio del FIDEICOMISO, provenientes de las aportaciones del INVES y de los rendimientos provenientes de la inversión y reinversión realizadas por el FIDUCIARIO.
- e) **POLÍTICA DE INVERSIÓN.** Es el Anexo que se adjunta firmado por el Fideicomitente

Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en regirse bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN.- El Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, en su carácter de Fideicomitente constituye en este acto un Fideicomiso Irrevocable de Administración e Inversión, denominado **"Fondo para la Adquisición de Reservas Territoriales"** afectando en fideicomiso la cantidad de **\$ 1'000.000.00** (Un Millón De Pesos 00/100 Moneda Nacional), que provienen del patrimonio de dicho Instituto, mediante depósito en la cuenta de cheques sin chequera número **0152112477** abierta por el Fiduciario en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

Por su parte el FIDUCIARIO en este acto acepta el cargo que se le confiere en los términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

SEGUNDA.- PARTES.- Son partes en el presente fideicomiso los siguientes:

FIDEICOMITENTE Y

FIDEICOMISARIO: Instituto de Vivienda del Estado de Sonora.

FIDUCIARIO: BBVA Bancomer Servicios, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Dirección Fiduciaria

TERCERA.- PATRIMONIO.- El patrimonio del presente fideicomiso se integrará con:

- a) Con la aportación inicial a que se refiere la Cláusula Primera de este instrumento.
- b) Las aportaciones que el Fideicomitente realice, provenientes de los ingresos a que se refiere el artículo 4to. del decreto de su creación, cuyos montos que serán transferidos a la cuenta de cheques sin chequera número **0152112477** abierta por el Fiduciario en BBVA Bancomer, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, para ser destinados a los fines que más adelante se establecen, previa indicaciones por escrito de "EL FIDEICOMITENTE".
- c) Con las cantidades de dinero que a título gratuito decidan incorporar al fideicomiso dependencias, entidades, personas físicas o morales del sector público o privado, organismos nacionales e internacionales por conducto del Fideicomitente, quienes no tendrán ningún derecho derivado de este contrato, ni respecto del patrimonio fideicomitado.
- d) Con los rendimientos que se obtengan por la inversión de los recursos fideicomitados.
- e) Con las cantidades de dinero que a título gratuito decidan aportar al fideicomiso los Municipios del Estado de Sonora, por conducto de EL FIDEICOMITENTE, sin reservarse

derecho alguno sobre esas cantidades, el patrimonio fideicomitado y/o derivado de este contrato de fideicomiso.

- f) Los recursos en numerario se destinarán a los objetivos y programas previstos por EL FIDEICOMITENTE, siempre que sean compatibles con los fines de este Fideicomiso y los que se definan para la operación de los programas que se instrumenten tendientes a apoyar e impulsar programas de vivienda en el Estado de Sonora.

El patrimonio del presente fideicomiso, podrá incrementarse, cuantas veces sea necesario, sin necesidad de convenio, bastando para ello la entrega de las cantidades de dinero al Fiduciario, las cuales provendrán de las aportaciones en dinero que realizara el Fideicomitente. En caso de incrementos al patrimonio del Fideicomiso que se realicen a través de cualquier medio electrónico o mediante sucursal bancaria, se deberán notificar a EL FIDUCIARIO a la brevedad posible. En caso contrario, EL FIDUCIARIO no será responsable por la falta de inversión del monto de la aportación.

CUARTA.- POLÍTICA DE INVERSIÓN. EL FIDUCIARIO invertirá, administrará y custodiará el patrimonio fideicomitado, por instrucciones de "EL FIDEICOMITENTE", de conformidad con el Anexo de Política de Inversión, el cual, debidamente firmado por "EL FIDEICOMITENTE" y EL FIDUCIARIO, se agrega al presente contrato para formar parte del mismo, en el entendido de que las modificaciones a dicho Anexo las podrá suscribir "EL FIDEICOMITENTE", conforme lo señale el fideicomiso. En caso de que por cualquier circunstancia no pueda llevarse a cabo la inversión en los términos del mencionado Anexo, "EL FIDEICOMITENTE", deberá instruir por escrito a EL FIDUCIARIO, señalando la forma de invertir el patrimonio fideicomitado.

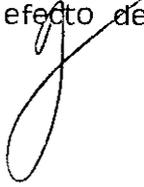
En tanto el tipo de inversión lo permita, EL FIDUCIARIO, realizará la inversión en Instituciones integrantes del Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Queda establecido que los horarios de inversión de los recursos recibidos a través de la Cuenta Receptora para tal efecto, es decir, todos los recursos que se reciban antes de las 12:00 horas de la ciudad de México, se invertirán el mismo día, los depósitos realizados de las 12:01 horas de la ciudad de México en adelante se invertirán al día hábil siguiente.

"EL FIDEICOMITENTE", libera de responsabilidad en este acto al FIDUCIARIO, por cualquier menoscabo, que incluyendo daños y perjuicios, que pudieren derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del Contrato de inversión cuya celebración se realice, para la inversión del patrimonio fideicomitado; o que sea consecuencia del concurso del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al Contrato de Inversión y su Política de Inversión, cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados.

EL FIDUCIARIO solo será responsable cuando se le determine negligencia, en los términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones Crédito.

En los casos de inversión en Sociedades de Inversión, los prospectos de información de las Sociedades de cuyos títulos sea o se pudiera llegar a ser propietario con motivo de la inversión, así como las posibles modificaciones de esos prospectos, el Fiduciario aceptará y reconocerá que se encuentran a su disposición en la página de internet que a tal efecto se le indique. Asimismo, el Fiduciario aceptará que podrá consultar el número de las acciones en circulación de las Sociedades de Inversión de que se trata en la referida página de internet y/o con el funcionario de la sucursal u oficina de la Institución que maneje la cuenta correspondiente, a efecto de que pueda calcular su porcentaje de tenencia



accionaria y no rebasar los límites máximos establecidos en el prospecto de información al público inversionista respectivo.

QUINTA.- FINES.- Son fines de este fideicomiso, los siguientes:

- a) Que el Fiduciario reciba en propiedad fiduciaria las aportaciones del patrimonio de este fideicomiso y las invierta en la forma y términos que le indique el "EL FIDEICOMITENTE" y de la cláusula anterior.
- b) El Fiduciario, por instrucciones de "EL FIDEICOMITENTE", podrá aperturar las subcuentas que este le solicite para administrar los recursos existentes en el patrimonio fideicomitado.
- c) Que el Fiduciario, en cumplimiento a las instrucciones que reciba por escrito del "EL FIDEICOMITENTE", entregue a las personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, así como autoridades municipales, estatales o federales, los recursos en numerario que le indique, para cubrir las **contraprestaciones, gastos, comisiones y honorarios**, que implique la **Adquisición de las Reservas Territoriales** que le permitan al **INVES, incidir activamente** en el desarrollo de vivienda del Estado de Sonora, según lo determine previamente "EL FIDEICOMITENTE" de este Fideicomiso. El Fiduciario no estará obligado a verificar el destino final de los fondos aplicados por instrucciones de "EL FIDEICOMITENTE".

Corresponderá exclusivamente a "EL FIDEICOMITENTE", vigilar que las cantidades entregadas, sean las pactadas en las escrituras públicas donde se transmita la propiedad de los inmuebles que "EL FIDEICOMITENTE" adquiera para el logro de los objetivos del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora.

- d) Las entregas de recursos a que se refiere el punto anterior, las realizará el Fiduciario por instrucciones por escrito otorgadas por el FIDEICOMITENTE, por medios electrónicos, ya sea mediante abono en cuenta, transferencias interbancarias u órdenes de pago y eventualmente mediante cheque de caja a favor del beneficiario designado.
- e) Que EL FIDUCIARIO, por instrucciones específicas y por escrito de EL FIDEICOMITENTE, constituya fideicomisos independientes del que consta en este contrato, a efecto de que cada proyecto sea un patrimonio autónomo de este fideicomiso y se rija por sus propias finalidades específicas, por lo que no tendrán relación alguna con el presente, aún cuando el importe de la contraprestación, hubiere sido pagada con cargo al fondo de este fideicomiso.
- f) Que con cargo al patrimonio del fideicomiso, hasta donde este alcance y por instrucciones por escrito de "EL FIDEICOMITENTE", EL FIDUCIARIO pague los gastos administrativos, de operación y cualquier otro que sea indispensables para la adquisición o afectación en Fideicomiso del o los inmuebles que se destinarán para Reserva Territorial por parte del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora y aprobados previamente por "EL FIDEICOMITENTE".
- g) Que EL FIDUCIARIO, por instrucciones por escrito de "EL FIDEICOMITENTE", pague con cargo al fondo, hasta donde este alcance, a las personas físicas o morales, designadas por este, las cantidades de dinero necesarias para que se lleven a cabo estudios,

proyectos arquitectónicos, publicidad, deslindes catastrales y cualquier otro estudio o actividad, para delimitar y asegurar que los inmuebles referidos en el inciso anterior, puedan adquirirse o afectarse en Fideicomiso sin limitaciones de ninguna índole.

- h) Que EL FIDUCIARIO, por instrucciones por escrito de "EL FIDEICOMITENTE", pague con cargo al Fondo fideicomitado y hasta donde este alcance, a las personas físicas o morales o entidades municipales, los impuestos, derechos, obligaciones y contribuciones por servicios públicos que se originen por los inmuebles adquiridos patrimonio de otros fideicomisos y destinados a Reservas Territoriales.
- i) Que EL FIDUCIARIO, por instrucciones de "EL FIDEICOMITENTE", pague con cargo al fondo y hasta donde este alcance, las cantidades de dinero necesarias para cubrir los gastos de mantenimiento, honorarios fiduciarios, avalúos y demás erogaciones que se originen por los inmuebles adquiridos o afectados en Fideicomiso por el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora.
- j) Que por instrucciones por escrito de "EL FIDEICOMITENTE" de este fideicomiso, aporte parte o la totalidad del patrimonio fideicomitado a otros fideicomisos para proyectos específicos que tengan como finalidad el Desarrollo de vivienda en el estado de Sonora.
- k) Por instrucciones que le dirija por escrito "EL FIDEICOMITENTE", otorgue a favor de las personas físicas ó morales que éstos designen, los poderes que sean necesarios para Pleitos y Cobranzas a efecto de que procedan a la defensa del patrimonio fideicomitado. El que hubiere solicitado el otorgamiento de los poderes señalados en el párrafo anterior, se obliga a responder de los actos que hubieren realizado el o los apoderados designados conforme a este Contrato, así como los gastos y honorarios que se causen.
- l) Sólo podrán modificarse los fines del presente Fideicomiso y/o cualesquiera otra disposición del mismo, mediante instrucciones por escrito de "EL FIDEICOMITENTE" dirigidas al fiduciario, modificaciones que deberán constar por escrito y cumplir con las formalidades de la legislación mexicana.
- m) Que en caso de extinguirse el fideicomiso, "EL FIDEICOMITENTE" instruya al Fiduciario respecto a la entrega del patrimonio remanente.

SEXTA.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE- En virtud del presente contrato, el Fideicomitente tendrá las facultades y obligaciones siguientes:

- a) Atender, responder y solucionar cualquier conflicto o controversia que se presente ante terceros, derivado del presente Fideicomiso a excepción de aquellos relativos a la actividad del FIDUCIARIO o aquéllos que se generen por negligencia, mala fe o dolo de EL FIDUCIARIO.
- b) Proporcionar oportunamente a EL FIDUCIARIO la información que éste le requiera, relativa a los Fines del Fideicomiso.

- BBVA Bancomer
- c) No realizar ningún acto en contravención a los términos establecidos en este Fideicomiso.
 - d) Informar a EL FIDUCIARIO de cualquier situación que afecte de modo alguno al presente Fideicomiso.
 - e) Proveer a EL FIDUCIARIO de fondos suficientes en caso de que tuviere que realizar algún gasto, siempre y cuando éste haya sido previamente aprobado por EL FIDEICOMITENTE.

SÉPTIMA.- OTROS GASTOS Y COMISIONES.- EL FIDEICOMITENTE, conviene con EL FIDUCIARIO desde ahora, en que el importe de los honorarios, gastos o comisiones para el caso de que se adquieran o se vendan valores, títulos o instrumentos del mercado de dinero o de capitales, de la casa de bolsa, de S. D. INDEVAL, S.A. de C. V. ó cualquier intermediario bursátil legalmente autorizado le cobre por concepto de compra, venta, administración, custodia y cualquier otro concepto de los mismos y que por disposición de la Ley del Mercado de valores deban de ser operados por estos intermediarios bursátiles, serán pagaderos con cargo al patrimonio en FIDEICOMISO y en caso de no existir fondos suficientes en el patrimonio para sufragar este gasto, el Fideicomitente, deberá proveer los recursos suficientes para ello, quedando relevado EL FIDUCIARIO de cualquier tipo de responsabilidad en que pudiera incurrir por la falta de pago, ya que estas comisiones son independientes a los honorarios del fiduciario que se establecen en la cláusula correspondiente de este contrato.

OCTAVA.- FACULTADES DEL FIDUCIARIO.- EL FIDUCIARIO tendrá respecto del patrimonio fideicomitado, toda clase de facultades de dueño, incluyendo en forma enunciativa mas no limitativa, la realización de todos los actos de administración y de dominio que requieran cláusula especial para gravar y enajenar, para administrar dicho patrimonio de conformidad con el párrafo segundo y tercero del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y demás relativos y concordantes del Estado de Sonora, así mismo, tendrá la facultad de recibir y otorgar todo tipo de documentos.

Asimismo, se le confiere la facultad de otorgar poderes a terceros para la defensa del patrimonio fideicomitado, conforme a las instrucciones que le gire EL FIDEICOMITENTE.

NOVENA.- RENDICIÓN DE CUENTAS. EL FIDUCIARIO elaborará y remitirá mensualmente al domicilio señalado por "EL FIDEICOMITENTE", los estados de cuenta que contengan los movimientos realizados en este FIDEICOMISO durante el período correspondiente.

Conviene las partes que "EL FIDEICOMITENTE" gozará de un término de quince días naturales contados a partir de la fecha de los citados estados de cuenta, para hacer, en su caso, aclaraciones al mismo; pasado dicho término, los estados financieros harán prueba plena en juicio, sin necesidad de requisito previo alguno.

El fiduciario no será responsable en caso de que "EL FIDEICOMITENTE" no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éste el solicitar al fiduciario una copia del estado de cuenta correspondiente.

DÉCIMA.- LEY DE TRANSPARENCIA.- EL FIDUCIARIO, con la autorización del Fideicomitente, tiene la obligación de transparentar y rendir cuentas sobre el manejo de los recursos públicos federales que se hubieren aportado a este fideicomiso y a proporcionar los informes que permitan su vigilancia y fiscalización, en los términos de los "lineamientos que deberán observar las dependencias y entidades de la administración pública federal para el control, la rendición de cuentas e informes y la comprobación del manejo

transparente de los recursos públicos federales otorgados a fideicomisos, mandatos o contratos análogos" publicados en el **diario oficial de la federación**. Para este fin, se instruye al fiduciario para que rinda los informes correspondientes que faciliten la fiscalización referida. Será responsable de facilitar dicha fiscalización en la dependencia o entidad que aporte los recursos, el titular de la unidad administrativa encargada de coordinar la operación del fideicomiso.

DÉCIMA PRIMERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- El Fiduciario no será responsable de actos, hechos u omisiones de "EL FIDEICOMITENTE", de autoridades o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del fideicomiso que aquí se constituye.

El Fiduciario no tiene más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en este contrato o que en un futuro se acuerden. Cuando reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación con relación a este contrato o al patrimonio fideicomitado, lo avisará de inmediato a "EL FIDEICOMITENTE" para que se avoquen a la defensa del patrimonio fideicomitado.

Por su parte, "EL FIDEICOMITENTE" tendrá la obligación de avisar por escrito al Fiduciario el hecho de que el patrimonio se encuentre en peligro de perderse o menoscabarse, así como de cualquier situación jurídica o de hecho que afecte al mismo.

"EL FIDEICOMITENTE", queda obligado a designar a una o a varias personas para que se encarguen de la defensa del patrimonio fideicomitado.

En este caso el Fiduciario sólo estará obligado a otorgar a favor de las personas designadas un poder para pleitos y cobranzas, a fin de que él o los apoderados puedan efectuar dicha defensa sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de los apoderados.

Los gastos y honorarios generados por la defensa del patrimonio fideicomitado serán cubiertos por el Fideicomitente, y en su caso con cargo al patrimonio del fideicomiso y lo consignará el Fiduciario en los poderes que otorgue.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS Y OBLIGACIONES FISCALES.- A excepción de las que por Ley le correspondan al Fiduciario, será responsabilidad exclusiva del Fideicomitente cumplir con el pago de todos los gastos, impuestos, derechos, multas, recargos, contribuciones y demás obligaciones legales y fiscales, que en su caso, se originen o deriven de este contrato. "EL FIDEICOMITENTE", podrá autorizar que se cubran dichos conceptos con cargo al patrimonio fideicomitado, mediante la entrega al Fideicomitente o a la persona que el mismo designe, de las cantidades de dinero que determine "EL FIDEICOMITENTE". El Fiduciario no está obligado a cumplir con las obligaciones fiscales ni a financiar con sus propios recursos los gastos que fueren necesarios realizar para cumplir con los fines de los fideicomisos, sin embargo en caso de que realizara las liquidaciones y actos necesarios para su cumplimiento lo hará con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIÓN LEGAL.- De acuerdo con lo establecido en el inciso b) de la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito "EL FIDUCIARIO" declara que explica en forma inequívoca a EL FIDEICOMITENTE, el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la letra dice:

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

Fracción XIX.- En la relación de las operaciones a que se refiere la Fracción XV quince del artículo 46 cuarenta seis de esta Ley

b) Responder a los Fideicomitentes mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, 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 insertarán en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de "EL FIDUCIARIO" en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria.

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

Asimismo, 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 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 fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

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

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

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

BBVA Bancomer

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

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 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."

DÉCIMA CUARTA.- SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.- El Fiduciario podrá renunciar a su cargo únicamente en términos de lo dispuesto por el Artículo 391 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, mediante aviso previo y por escrito entregado al Fideicomitente con sesenta (60) días de anticipación, pero permanecerá en funciones hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Fideicomitente y tome posesión de su cargo.

El Fideicomitente, tendrá el derecho exclusivo de sustituir al Fiduciario, sin importar el motivo, mediante aviso previo y por escrito entregado al Fiduciario con treinta (30) días de anticipación, en el entendido, sin embargo, de que el Fiduciario permanecerá en funciones hasta que el fiduciario sustituto haya sido designado por el Fideicomitente y tome posesión de su cargo.

Las partes convienen que cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que las del FIDUCIARIO bajo el presente Fideicomiso y será considerado como el Fiduciario, bajo el presente Fideicomiso.

DÉCIMA QUINTA.- HONORARIOS.- Por su intervención en este fideicomiso, el Fideicomitente pagará al Fiduciario los siguientes honorarios, mismos que autoriza a cargar del importe del patrimonio en fideicomiso:

1. Por estudio y aceptación de la presente operación la cantidad de \$21,000.00/ M.N. (Veintiun Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) por una sola vez, a ser pagados a la firma de este Fideicomiso y con cargo al patrimonio del fideicomiso.
2. Por administración del patrimonio fideicomitado, durante el plazo de este Fideicomiso, la cantidad de \$88,000.00/M. N. (Ochenta y Ocho Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), anuales a ser pagados por Semestres adelantados, con cargo al patrimonio del fideicomiso.
3. Por Incrementos al Patrimonio del fideicomiso no habra costos, toda vez que solo se aportaran recursos en numerario.
4. Por cualquier otro acto jurídico que deba ser formalizado en escritura pública o escrito privado, la cantidad de \$5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.), pagaderos en el momento que deba comparecer el FIDUCIARIO, con cargo al patrimonio del fideicomiso.

5. Por cualquier servicio bancario que se requiera, el FIDUCIARIO cobrará la cantidad que para tal efecto cobre Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Todos los honorarios del fiduciario causan el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, y se actualizarán anualmente, de acuerdo al índice inflacionario que publique anualmente el Banco de México en cada año y serán cargados al fondo del patrimonio del fideicomiso.

Los gastos y honorarios generados por la defensa del patrimonio fideicomitado serán a cargo del Fideicomitente y lo consignará el fiduciario en los poderes que otorgue.

En caso de mora en el cumplimiento de sus obligaciones de pago consignadas en este contrato, el Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, pagará al fiduciario un interés moratorio equivalente a la Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIE) que se publique de forma mensual en el Diario Oficial de la Federación más 2 puntos.

El Fideicomitente, autoriza al fiduciario en términos del artículo 57 de la Ley de Instituciones de Crédito, a que los honorarios sean cobrados con cargo al patrimonio del fideicomiso y en caso de no haber fondos suficientes a la cuenta de cheques de **BBVA Bancomer No. 149420592** a nombre de dicho "FIDEICOMITENTE".

El Fideicomitente, autoriza, que en caso de que el contrato que regula a la cuenta de cheques sea cancelado, o se rescinda por alguna razón, y el Fiduciario se encuentre imposibilitado para cobrar sus honorarios fiduciarios, éstos deberán ser pagados mediante depósito bancario en cualquier sucursal de BBVA Bancomer, S.A., mediante convenio CIE No. 640344, referenciado al Fideicomiso **F/70276-1** o con cheque, siempre y cuando se anote como beneficiario a BBVA Bancomer Servicios, S.A., Dirección Fiduciaria y el correspondiente número del Fideicomiso, asimismo, que se cruce el mismo como significado inequívoco que será solamente para abono en cuenta del beneficiario.

En este último supuesto, los honorarios no incrementarían siempre y cuando el Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar hubiere notificado y autorizado por escrito y con oportunidad al FIDUCIARIO, otro número de cuenta de cheques y/o de tarjeta de crédito en sustitución al anterior, para el cargo de honorarios fiduciarios.

Las partes que otorgan el presente Fideicomiso, convienen de mutuo acuerdo en considerar que la falta de pago de honorarios estipulados a favor de BBVA BANCOMER, SERVICIOS S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Dirección Fiduciaria, en que incurran los obligados a hacer los pagos mencionados, se consideren como causa grave que faculte 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 Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, de nombrar al FIDUCIARIO SUSTITUTO en un término de seis días hábiles contados a partir de la renuncia.

Se conviene expresamente que cuando en términos del párrafo anterior opere la renuncia del fiduciario en el cargo, éste quedará liberado de las consecuencias de toda índole que se deriven respecto del patrimonio fideicomitado y para el Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, quien desde ahora manifiesta 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.

Para efectos de que proceda cualquier pago de los honorarios a favor del fiduciario, éste deberá enviar a "EL FIDEICOMITENTE" de este fideicomiso, la factura que ampare dichos pagos con 15 (quince) días hábiles de anticipación a la fecha en que éstos deban realizarse.

El Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo mientras exista cualquier adeudo a favor del mismo pendiente de liquidar.

DÉCIMA SEXTA.- DURACIÓN.- El presente Contrato de Fideicomiso tendrá duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y se extinguirá por cualquiera de las causas a que se refiere el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, reservándose el Fideicomitente el derecho de revocarlo en cualquier momento.

A la extinción de este Fideicomiso y previo el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, el Fiduciario revertirá al Fideicomitente los remanentes del patrimonio que en su caso hubiere.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS.- Para efectos de este contrato las partes señalan como domicilios los siguientes:

FIDEICOMITENTE: Paseo Río Sonora Norte No. 72, Esquina con Galeana, Edificio Plaza del Río, Local 212, C. P. 83260, Hermosillo, Sonora.

FIDUCIARIO: Ave. Serdan No. 141, Colonia Centro, C.P. 83000, Hermosillo, Sonora.

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a las partes, con una anticipación de 15 (quince) días, en caso contrario, cualquier notificación se entenderá válidamente realizada en los domicilios mencionados.

DÉCIMA OCTAVA.- RESTRICCIONES.- La denominación "BBVA BANCOMER" es una marca vigente, registrada ante el instituto mexicano de la propiedad industrial, y protegida en términos del capítulo I del título cuarto de la ley de propiedad industrial, cuyo titular es la fiduciaria. Los fideicomitentes- fideicomisarios se obligan a no usar de forma alguna dicha marca en la realización de las actividades que impliquen el cumplimiento de los fines establecidos en el fideicomiso.

En caso de incumplimiento a lo establecido en la presente cláusula, y sin perjuicio de las sanciones y consecuencias en que pudiera incurrir el cliente, previstas en los artículos 213 fracción V, 214, 223, fracción I y 224 de la ley de propiedad industrial, por el incumplimiento a la obligación establecida en la presente cláusula, de conformidad con el artículo 221 bis de dicho ordenamiento, ambas partes convienen que la indemnización por los daños y perjuicios que ocasione a la fiduciaria el uso de la marca sin su autorización será por el equivalente al 80% (ochenta por ciento) del importe de cualquier prestación percibida por la realización de las actividades derivadas del fideicomiso.

DÉCIMA NOVENA.- INDEMNIZACIÓN.- El Fideicomitente en este acto se obliga a defender y sacar en paz y a salvo al Fiduciario 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, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines consignados en este contrato y la defensa del patrimonio fideicomitido (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitido o con este contrato, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de los Estados Unidos Mexicanos o extranjeras.

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 (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario), el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo del Fideicomitente, comprometiéndose éste último a responder ilimitadamente con su propio patrimonio del pago que se hubiere efectuado o vaya a efectuar el Fiduciario, renunciando a beneficios de orden o excusión que pudiera corresponderles conforme a la Ley.

VIGÉSIMA.- SUBTÍTULOS. Los subtítulos en este contrato son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

VIGÉSIMA PRIMERA.- RELACIÓN CONTRACTUAL. No existirá relación contractual alguna entre el Fideicomitente y el fiduciario. Las partes, no tendrán más interés o derecho sobre el patrimonio del fideicomiso, que los expresamente consignados en el texto del mismo. En consecuencia, sólo podrán hacer valer cualquier derecho que consideren tener a su favor dentro del patrimonio en FIDEICOMISO, ante "EL FIDEICOMITENTE".

VIGÉSIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las partes se someten a la legislación bancaria y mercantil aplicable y a los Tribunales competentes de Hermosillo, Sonora, renunciando en forma expresa al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros, o cualquier otra causa, pudieran corresponderles.

Enteradas las partes del contenido y fuerza legal del presente contrato, lo firman por triplicado en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los **14 (Catorce)** días del mes de **Julio** del año **2006** (dos mil seis).

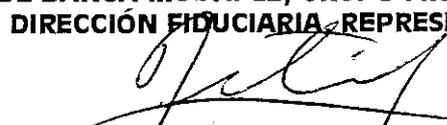
EL FIDEICOMITENTE:

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA,
REPRESENTADO POR:


LIC. MARCO ANTONIO TAPIA AGRAZ
Director

EL FIDUCIARIO:

**BBVA BANCOMER SERVICIOS, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,
DIRECCIÓN FIDUCIARIA REPRESENTADO POR:**



LIC. RODOLFO AGUSTÍN GUTIERREZ SÁNCHEZ

TESTIGOS



LIC. JOSE RODOLFO ASTENGO SALGADO



LIC. OSCAR ASTIAZARAN TAPIA

4

**ANEXO
"BURO DE CREDITO"**

LA FIDEICOMITENTE, expresa irrevocablemente a BBVA BANCOMER, SERVICIOS, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, para que solicite a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacional(es) o Extranjera(s) que considere necesaria(s) toda la información relativa a su historial crediticio.

De igual manera BBVA BANCOMER, SERVICIOS Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, queda autorizado para realizar monitoreos periódicos, obtener y proporcionar información sobre el historial crediticio a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacionales o Extranjeras que considere necesaria(s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

LA FIDEICOMITENTE, declara que: i) tiene pleno conocimiento de la naturaleza y alcance de la información que se solicitará; ii) conoce las consecuencias y el alcance de la información que la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia le(s) proporcionará(n) a BBVA BANCOMER, SERVICIOS Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer; iii) ésta podrá realizar consultas periódicas de su historial crediticio y del uso que ésta hará de tal información.

LA FIDEICOMITENTE acepta que una vez firmada esta autorización, el presente documento será propiedad de BBVA BANCOMER, SERVICIOS Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, para los efectos que señala el artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

LA FIDEICOMITENTE

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA
REPRESENTADO POR SU DIRECTOR
LIC. MARCO ANTONIO MARTÍN TAPIA AGRAZ

