

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR EL SEÑOR INGENIERO LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL; Y POR LA OTRA "TELRA REALTY", S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES.

- I. El Infonavit tiene por objeto, entre otros, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para: (i) la adquisición en propiedad de Viviendas cómodas e higiénicas; (ii) la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus Viviendas; y (iii) el pago de los pasivos contraídos por los conceptos anteriores.
- II. Para la consecución de su objeto, el Infonavit otorga Créditos a los Acreditados quienes, en tal carácter y en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas y existentes al amparo de los Créditos, constituyen hipoteca sobre sus Viviendas a favor del Infonavit.
- III. El Infonavit enfrenta retos en la administración de su cartera hipotecaria por una disminución en la satisfacción de los Acreditados debido a que las necesidades de Vivienda de los Acreditados cambian a lo largo de su vida laboral. Como consecuencia de lo anterior, muchas Viviendas se encuentran desocupadas, abandonadas, u otorgadas en Renta Irregular.
- IV. Existe un incremento en la cartera REA, la cual tiende a deteriorarse de manera más acelerada y el inventario de las Viviendas Recuperadas incrementa conforme pasa el tiempo.
- V. El Infonavit ha identificado que las condiciones de las Viviendas Recuperadas, son precarias, carecen de mantenimiento y sus servicios básicos no están funcionando o se encuentran en malas condiciones de higiene y seguridad, lo que impide o dificulta su renta o venta.
- VI. El Infonavit requiere crear programas que permitan la movilidad hipotecaria con el fin de permitir a los Acreditados cubrir sus necesidades de Vivienda que se modifican a lo largo de su vida laboral y evitar con ello que factores como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de la familia ocasionen el deterioro en la calidad de vida de los Acreditados y la pérdida de interés en su Vivienda.
- VII. Con el objeto de coadyuvar en la solución de la problemática del Infonavit, el Infonavit y el Promotor celebraron el Convenio de Colaboración y conforme al mismo y a las negociaciones sostenidas por las Partes, el Promotor ha diseñado el Programa Movilidad objeto de este Contrato.

DECLARACIONES

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

(a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que ha sido creado y es regido por la 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 Derechohabientes obtener Crédito barato y suficiente para la adquisición de Viviendas cómodas e higiénicas.

(b) Su representante cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato, según consta en la escritura pública número treinta mil cuatrocientos setenta y ocho, otorgada con fecha cuatro de agosto de dos mil catorce, ante el señor licenciado Alfredo Caso Velázquez, 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.

(c) Que la Subdirección General de Canales de Servicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracción II de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, y al artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, autorizo mediante el procedimiento de Compra Directa la Contratación de la persona moral denominada **TELRA REALTY S.A.P.I. DE C.V.**, para contar con los servicios profesionales para llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad; el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.

II. Declara el Promotor por conducto de su representante que:

(a) Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número quince mil ochenta, de fecha siete de mayo de dos mil catorce, otorgada ante el notario público número ciento cuarenta y dos del estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, licenciado Edgar Rodolfo Macedo Núñez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal el día 5 de agosto de 2014, bajo el Folio Mercantil 519757 - 1.

(b) Cuenta con los conocimientos, experiencia, recursos y capacidad para dar cumplimiento a las obligaciones que adquiere bajo los términos de este Contrato y realizar los actos y actividades que se estipulan en el mismo.

(c) Conoce los Lineamientos de Transparencia y acceso a la información, archivos, protección de datos personales del Infonavit y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exigible por lo que se refiere a los datos personales de los Derechohabientes y de los Acreditados, que el Infonavit le proporcione en términos del presente Contrato. Asimismo, manifiesta que cuenta con

los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.

(d) Su representante legal acredita tener facultades suficientes para celebrar el presente contrato, según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) que antecede, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.

(e) Que para el caso de: (i) utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el presente Contrato, de conformidad con los artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, se obliga a contar con los elementos propios suficientes 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 al Infonavit de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se llegare a presentar; (ii) subcontratar 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 en el artículo 15 de la Ley del Seguro Social respecto a la responsabilidad solidaria en relación con las obligaciones laborales y contribuciones de seguridad social; comprometiéndose a sacar en paz y a salvo al Infonavit de cualquier obligación no cumplida.

(f) Que está y se mantendrá al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, manifestando estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número TRE 140507 122.

(g) Que en caso contratar trabajadores para cumplir con las obligaciones previstas en el presente Contrato, 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 Infonavit su número de registro patronal.

(h) Que (i) conoce la normatividad y la operación del Infonavit; (ii) cuenta con los recursos y experiencia para desarrollar los Programas de Vivienda del Promotor; y (iii) sus accionistas, directivos y funcionarios han diseñado y/o participado y/o operado en México, fideicomisos de inversión en bienes raíces cuyo patrimonio se encuentran dentro de los tres primeros lugares, considerando el valor de sus activos.

(i) Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que "EL INFONAVIT" no es el único cliente al que le presta servicios.

III. Declaran conjuntamente las Partes por conducto de sus respectivos representantes legales:

(a) Que no obstante que al amparo del Convenio de Colaboración siguen negociando algunos de los Programas de Vivienda del Promotor, es su voluntad celebrar este Contrato para convenir los términos y condiciones bajo los cuales el Promotor desarrollará, implementará, operará y administrará el Programa de Movilidad materia de este Contrato.

(b) Que mutua y recíprocamente se reconocen la personalidad y representación con la que cada una de las Partes comparece a la firma de este Contrato.

[Handwritten signature]

(c) Que han obtenido todos los permisos y autorizaciones necesarios para celebrar este Contrato por lo que las obligaciones a su cargo derivados del mismo son válidas y vinculantes y su cumplimiento será exigible en su contra.

(d) Que la suscripción de este Contrato y la realización de los actos jurídicos aquí previstos: (i) no violan lo establecido en ninguna disposición legal, derechos de terceros, ni lo establecido en resolución judicial, administrativa, laudo, sentencia, permiso o decreto alguno; y (ii) no constituyen incumplimiento de cualesquiera obligaciones asumidas por cualquiera de las Partes con anterioridad a la fecha de firma de este Contrato, o de cualesquiera garantías otorgadas por ellas, en cualquier acto jurídico del cual sean parte o por el cual estén obligadas.

(e) Que la información que cada una de ellas proporcionó para la elaboración de este Contrato es verdadera y completa en todos los aspectos relevantes para el alcance y contenido del presente instrumento.

(f) Que la firma de este Contrato significa la manifestación de su voluntad para obligarse en los términos del mismo, por lo que la suscripción de este documento bastará para comprobar legalmente su acuerdo de voluntades y que no se encuentra afectado por error, dolo, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento.

Atento a lo anterior, las Partes están conformes en obligarse en los términos y condiciones que se indican en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.

1.01 Definiciones. Cuando se utilicen en el presente Contrato con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los siguientes términos tendrán los significados que se señalan a continuación:

"Acreditados"

Significa los Derechohabientes que han obtenido un Crédito del Infonavit.

"Bases de Datos del Infonavit"

Significa la información requerida por el Promotor para el "Programa de Movilidad" y que exista en las bases de datos del Infonavit o de aquella que provenga de cualquier otra institución con la que el Infonavit tenga, o en su caso celebre, convenios de intercambio de información, siempre y cuando quede limitada a la autorizada en cumplimiento a las

disposiciones legales aplicables, a lo establecido por los Órganos Colegiados, entre ellos el Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit y a las cláusulas de los propios convenios.

"CESI's"

Significa los Centros de Servicio del Infonavit

"Contraprestación
del Promotor"

Tienes el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta de este Contrato.

"Contrato"

Significa este contrato.

"Convenio de
Colaboración"

Significa el convenio de colaboración de fecha nueve de junio del año dos mil catorce, celebrado entre el Infonavit y el Promotor para la creación, desarrollo e impulso de programas: (i) mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las Viviendas Recuperadas, para ser vendidas a Acreditados y Derechohabientes del Infonavit; (ii) la comercialización y promoción de las Viviendas para el arrendamiento con opción a compra, entre los Acreditados y Derechohabientes del Infonavit; y (iii) la comercialización y promoción del intercambio de Viviendas entre los Acreditados y los Derechohabientes.

"Costos del
Intercambio"

Significa gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se causen con motivo de la transmisión de la propiedad y escrituración de las Viviendas conforme al Programa de Movilidad, incluyendo sin limitar, los gastos financieros, comisión del Promotor, honorarios y gastos notariales, contribuciones y avalúos.

EGP

<u>"Crédito"</u>	Significa el financiamiento que el Infonavit otorga a los Derechohabientes.
<u>"Derechohabientes"</u>	Significa los trabajadores que conforme a la Ley del Infonavit, tienen derecho a obtener un Crédito del Infonavit.
<u>"Fecha de Inicio de Operaciones"</u>	Significa la fecha en que el Promotor concluya el Período de Prueba de la Plataforma Informática.
<u>"Fideicomiso Movilidad"</u>	Significa el contrato de fideicomiso que celebrarán las Partes en los términos indicados en este Contrato, a cuyo patrimonio los Acreditados aportarán su Vivienda para ser intercambiada conforme al Programa de Movilidad.
<u>"Fovissste"</u>	Significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
<u>"Infonavit"</u>	Significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
<u>"Infonatel"</u>	Significa el servicio de atención al cliente vía telefónica.
<u>"Ley del Infonavit"</u>	Significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores.
<u>"Ley de Datos Personales"</u>	Significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
<u>"Lineamientos de Transparencia del"</u>	Significa los Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos

[Handwritten signature]

Infonavit

Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

"Opciones de Intercambio"

Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda.

"Partes"

Significa en singular el Infonavit o el Promotor, y en plural conjuntamente el Infonavit y el Promotor.

"Período de Desarrollo"

Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 3.01 de la Cláusula Tercera.

"Período de Exclusividad"

Significa el plazo forzoso de cinco años, contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones, durante el cual el Promotor tendrá el derecho exclusivo de operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad.

"Período de Prueba"

Significa el plazo de hasta seis meses, que inicia a partir del día siguiente a la fecha en que concluya el Período de Desarrollo, durante el cual el Promotor revisará y ajustará la Plataforma Informática.

"Plataforma Informática"

Significa el módulo que atiende el ingreso y acceso a la información (en lo sucesivo "Front End"). Dicho módulo es el componente que contiene el ambiente tecnológico necesario para el intercambio de datos con el o los sistemas de información asociados con el Infonavit, utilizando diferentes vías de acceso tales como: El web site del Infonavit, los módulos de atención en los CESI's del Infonavit así como a través del servicio de atención Infonatel. El módulo generará una solicitud formal de acceso que permitirá el intercambio de información en las bases de datos. El "Front End" permitirá

consultas de información en línea, acceso a planes de movilidad, resolución de solicitudes y cierta información que el derechohabiente o acreditado así como los operadores de la plataforma puedan requerir. El "Front End" interactúa con las Bases de Datos y será la "cara visible" a los Derechohabientes, Acreditados y operadores de la Plataforma Informática". Este tendrá un protocolo de comunicación totalmente expedito y de última generación tanto en su arquitectura como en el control de seguridad para el intercambio de datos y envío de información.

Este módulo correrá en la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativa, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

"Política de
Cancelación"

Significa la prórroga por períodos de dos años forzosos, en caso que ninguna de las Partes notifique a la otra, con veinticuatro meses de anticipación a la fecha en que deba concluir el Período de Exclusividad o la vigencia del presente Contrato, que es su voluntad no prorrogar el Período de Exclusividad o de la vigencia del presente Contrato.

"Programa de
Movilidad"

Significa el Programa de Vivienda del Promotor a que se refiere este Contrato para la creación, desarrollo e impulso de un sistema de comercialización y promoción para: (i) el intercambio de Viviendas entre los Acreditados; (ii) el intercambio de Viviendas entre los Acreditados y Derechohabientes; (iii) la comercialización y promoción de Vivienda Nueva o de Vivienda del M.A.I.; y (iv) la promoción de la Vivienda en renta con opción de compra.

"Programa de Trabajo"

Significa el programa de trabajo del Fideicomiso Movilidad que convenga el Promotor con el Comité Técnico; en el entendido que el Programa de Trabajo continuará siendo aplicable hasta que sea modificado de común acuerdo entre el Promotor y el Comité Técnico.

"Programas de Vivienda del Promotor"

Significa los programas y sistemas que al amparo del Convenio de Colaboración el Promotor ha diseñado y sometido a la aprobación del Infonavit para: (i) recuperar, reparar, remodelar, readaptar y mejorar las condiciones de las Viviendas Recuperadas; y (ii) crear, desarrollar, impulsar, comercializar y promover entre los Acreditados y Derechohabientes la venta, compra, intercambio o renta, con o sin opción a compra, de las Viviendas.

"Promotor"

Significa Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.

"REA"

Significa el Régimen Especial de Amortización, a través del cual los Acreditados que han perdido su trabajo, continúan pagando su Crédito al Infonavit.

"Reglas de Otorgamiento de Créditos"

Significa las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

"Renta Irregular"

Significa la concesión del uso y goce a un tercero que realiza un Acreditado de su Vivienda, sin haber liquidado previamente el Crédito al Infonavit.

"Requisitos de las Viviendas"

Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula Novena de este Contrato.



"Requisitos de los Participantes"

Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula Octava de este Contrato.

"ROA"

Significa el Régimen Ordinario de Amortización, a través del cual los Acreditados pagan su Crédito al Infonavit.

"Servicios del Promotor"

Son todos los servicios necesarios y convenientes que en los términos de este Contrato el Promotor prestará al Infonavit para: (i) el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad; y (ii) el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.

"Usuarios de la Plataforma"

Significa todos los Acreditados, Derechohabientes, desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona interesada en comprar, vender, intercambiar o rentar su Vivienda a través del Programa de Movilidad del Promotor.

"Viviendas"

Significan las viviendas cómodas e higiénicas cuya adquisición o construcción financia el Infonavit a los Derechohabientes

"Viviendas Operadas"

Significa las Viviendas que obtienen en propiedad o en arrendamiento con opción a compra, los Acreditados, los Derechohabientes o cualquier Usuario de la Plataforma, por virtud del ejercicio de cualquiera de las Opciones de Intercambio.

"Viviendas de Movilidad"

Tiene el significado que a dicho términos se le atribuye en la Sección 13.02 de la Cláusula Décima Tercera.

"Vivienda Intercambiada"

Tiene el significado que a dicho términos se le atribuye en la Sección 13.02 de la Cláusula Décima Tercera.

"Vivienda Nueva"

Significa las Viviendas construidas por los desarrolladores inmobiliarios y que se encuentran inscritas en el Registro Único de Vivienda ("R.U.V")

"Viviendas Recuperadas"

Significa las Viviendas que el Infonavit: (i) recibe en pago de los Créditos; o (ii) se adjudica judicialmente.

"Vivienda M.A.I."

Significa las Viviendas nuevas o usadas promovidas a través del Mercado Abierto Infonavit ("M.A.I.")

1.02 Singular y Plural. Los términos definidos en la Sección 1.01 anterior, podrán ser utilizados en este Contrato tanto en singular como en plural con el mismo significado.

1.03 Encabezados. Todos los encabezados que aparecen al inicio de cada una de las Cláusulas se utilizan exclusivamente para facilitar su lectura, mas no deberán tomarse en cuenta para efectos de la interpretación del mismo.

1.04 Otras Referencias: Salvo disposición en contrario, todas las referencias en este Contrato al Proemio, Antecedentes, Declaraciones, Cláusulas, Secciones o Anexos, se hacen al Proemio, Antecedentes, Declaraciones, Cláusulas, Secciones y Anexos de este Contrato.

1.05 Otras Disposiciones de Interpretación: Las palabras, "del presente", "en el presente" y "conforme al presente", y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo.

SEGUNDA. OBJETO DE ESTE CONTRATO.

El objeto del presente contrato es llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para:

- i. El desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad;
- ii. El diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.

Las características de los servicios se describen en los documentos denominados convencionalmente "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS", y "PROPUESTA TÉCNICA-ECONÓMICA", los cuales debidamente firmados por las partes se agregan como anexo 1 y 2 respectivamente, mismos que debidamente firmados por las partes forman parte integrante del presente instrumento, así como lo dispuesto en este contrato.

TERCERA. DISEÑO, CREACIÓN Y DESARROLLO DE LA PLATAFORMA INFORMÁTICA

3.01 Desarrollo de la Plataforma. El Promotor con recursos propios se obliga a diseñar, crear y desarrollar la Plataforma Informática en un plazo de nueve meses (en lo sucesivo el "Período de Desarrollo"), contados a partir de la fecha en que el Promotor y el Infonavit suscriban el acta de entrega - recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente que el Infonavit debe proporcionar al Promotor para desarrollar la Plataforma Informática; incluyendo sin limitar, el acceso a las Bases de Datos del Infonavit.

3.02 Pruebas de la Plataforma: Al terminar el Período de Desarrollo el Promotor iniciará el Período de Prueba para: (i) cerciorarse del adecuado y correcto funcionamiento de la Plataforma Informática; y (ii) confirmar que el Infonavit cuenta con la capacidad de atender a los Derechohabientes y Acreditados que requieran información o asistencia en la inscripción al Programa de Movilidad, a través de los diferentes canales con los que cuenta el Infonavit.

3.03 Uso de la Plataforma: A través de la página Web, los CESI's y el Infonatel del Infonavit, los Usuarios de la Plataforma podrán: (i) registrar sus Viviendas en el Programa de Movilidad; y/o (ii) seleccionar la Vivienda que mejor cubra sus necesidades para adquirirla, intercambiarla o rentarla con opción a compra. El Intercambio, compra o renta de Viviendas se realizará en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Movilidad.

CUARTA. TITULARIDAD Y OPERACIÓN DE LA PLATAFORMA

En la Fecha de Inicio de Operaciones el Promotor iniciará la operación de la Plataforma Informática para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados el Programa de Movilidad y para tales efectos las Partes expresamente convienen:

- (a) Que a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones el Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática;
- (b) Que durante el Período de Exclusividad el Promotor tendrá el derecho exclusivo de: (i) usar, operar, administrar, mantener, actualizar y controlar la Plataforma Informática; (ii) acceder a las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados la venta, intercambio o renta con opción a compra de las Viviendas; y (iii) administrar, modificar, actualizar y operar el Programa de Movilidad.
- (c) Al término del Período de Exclusividad y hasta la terminación de la vigencia de este Contrato, el Promotor podrá continuar utilizando la Plataforma Informática y las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados los Programas de Vivienda del Promotor.



Dicha exclusividad se perderá si el Promotor no realiza un mínimo de 100,000 operaciones en los primeros 60 meses a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones, de conformidad con la calendarización establecida en el numeral 3 fracción IV inciso A sub inciso iv de las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" del anexo 1 del presente contrato.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

5.01 Durante el Periodo de Exclusividad: El Promotor por sí mismo o a través de las personas que al efecto subcontrate, pero siempre bajo su responsabilidad y costo exclusivo, estará obligado a:

- (a) Operar, administrar y mantener actualizada la información necesaria en la Plataforma Informática;
- (b) A través de la página Web del Infonavit, los CESI's y el Infonatel, permitir a los Usuarios de la Plataforma registrar sus Viviendas y consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento con opción a compra, conforme a los Programas de Vivienda del Promotor;
- (c) Gestionar la incorporación de Viviendas a los Programas de Vivienda del Promotor, para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados su venta, intercambio y arrendamiento con opción a compra;
- (d) Realizar al menos 100,000 (cien mil) operaciones de movilidad conforme la calendarización, establecida en el numeral 3 fracción IV inciso A sub inciso iv de las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" del anexo 1 del presente contrato.; y
- (e) Comunicar en forma periódica al Infonavit los avances y ajustes al Programa de Movilidad.

5.02 Durante toda la Vigencia del Contrato, incluyendo el Periodo de Exclusividad:

- (a) Acceder a las Bases de Datos del Infonavit, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en los Lineamientos de Transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Infonavit; y
- (b) Impulsar, promover y difundir entre los Usuarios de la Plataforma los Programas de Vivienda del Promotor y su inventario de Viviendas, quedando facultado para ello, a utilizar las Marcas Nuevas del Infonavit.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INFONAVIT

6.01 Durante el Periodo de Exclusividad: El Infonavit estará obligado a:

- (a) Coadyuvar con el Promotor en el desarrollo e implementación de la Plataforma Informática, proporcionándole la documentación e información que para tales efectos razonablemente le requiera;
- (b) Otorgar al Promotor acceso, exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y de los documentos derivados del mismo. En

forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Promotor acceso exclusivo a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit;

6.02 Al término del Período de Exclusividad y hasta la terminación de vigencia de este Contrato: El Infonavit estará obligado a otorgar al Promotor acceso, no exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y de los documentos derivados del mismo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Promotor acceso exclusivo y confidencial a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados y Derechohabientes; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit;

6.03 Durante todo el Período de Vigencia de este Contrato: El Infonavit estará obligado a:

(a) Permitir al Promotor crear y mantener un vínculo de acceso en la página Web del Infonavit que permita a los Usuarios de la Plataforma, consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento; con o sin opción a compra, en los términos de los Programas de Vivienda del Promotor;

(b) En sus CESI's promover los Programas de Vivienda del Promotor y permitir a los Usuarios de la Plataforma Informática consultar las bases de datos que le proporcionen: (i) información estadística de las últimas viviendas vendidas en la zona y con características similares a la que pretende adquirir; y (ii) el inventario de los Programas de Vivienda del Promotor disponibles en la zona y con características similares a la Vivienda que pretende adquirir;

(c) Ofrecer a los Acreditados y Derechohabientes los Programas de Vivienda del Promotor como parte de la oferta de los productos que ofrece a través de sus distintos canales; y

(d) Permitir al Promotor el uso de la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativa, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

SÉPTIMA. OBJETO DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD

El Programa de Movilidad tiene por objeto promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los Acreditados mediante el intercambio, compra, venta, o renta con opción a compra de su Vivienda, entre los Usuarios de la Plataforma.

A través del Programa de Movilidad se busca que el Crédito del Acreditado lo acompañe a lo largo de su vida laboral permitiéndole sustituir la garantía hipotecaria a favor del Infonavit, gravando la Vivienda del Acreditado que en ese momento satisfaga sus necesidades habitacionales, de forma que factores como la ubicación de su fuente

de empleo o el crecimiento de su familia, no sean causa de: (i) deterioro en la calidad de vida del Acreditado y su familia; (ii) abandono de la Vivienda con riesgo de invasión o rapiña; (iii) fomento de la Renta Irregular; (iv) fomento de trabajo en el sector informal; y (v) incremento en el nivel de incumplimiento de los Créditos.

OCTAVA. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA MOVILIDAD.

Los Acreditados y Derechohabientes deberán cumplir los siguientes requisitos para participar en el Programa de Movilidad (los "Requisitos de los Participantes"):

- (a) Estar al corriente en los pagos de su Crédito;
- (b) No haber tenido reestructuración de su Crédito;
- (c) No haber tenido incumplimientos en su Crédito;
- (d) Registrar su Vivienda en la Plataforma Informática.

Cuando un Acreditado pertenezca al REA y su cónyuge o concubino sea Derechohabiente del Infonavit y cuente con la puntuación y capacidad de pago para tomar el Crédito de su cónyuge o concubino Acreditado en el REA, el Infonavit por conducto del Promotor le ofrecerá regularizar su Crédito a través del Programa de Movilidad.

NOVENA. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL PROGRAMA DE MOVILIDAD

Las Viviendas que sean registradas en el Programa de Movilidad, deberán cumplir los siguientes requisitos (los "Requisitos para Viviendas"):

- (a) Encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad;
- (b) Estar al corriente en el pago de sus impuestos, servicios y cuotas de mantenimiento en el momento de efectuarse la operación; y
- (c) Los demás requisitos que el Promotor establezca, cuando por las condiciones de mercado, se trate de Viviendas poco atractivas para formar parte de los Programas de Vivienda del Promotor.

DÉCIMA. ETAPAS DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD

10.1 Inscripción: El Acreditado accede a la Plataforma Informática y registra su Vivienda para intercambio. Si el Acreditado y la Vivienda cumplen con los requisitos del Programa de Movilidad, el Promotor gestionará la realización de una estimación del valor de la Vivienda del Acreditado y el resultado lo notificará al Acreditado.

10.2 Selección de la Vivienda: Tomando en cuenta la estimación del valor de su Vivienda, el Acreditado buscará y seleccionará a través de la Plataforma Informática una Vivienda de las disponibles que cubra sus necesidades habitacionales.

10.3 Aportación de la Vivienda: Cuando el Promotor y el Acreditado tengan certeza que existe una Vivienda que satisface las necesidades del Acreditado y que éste último cuenta con los recursos suficientes para intercambiarla o adquirirla, el

Acreditado aportará, con derecho de reversión, al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad, su Vivienda junto con la hipoteca existente a favor del Infonavit.

10.4 Intercambio o Adquisición de la Nueva Vivienda: El intercambio o adquisición de la nueva Vivienda del Acreditado se formalizará mediante: (i) la firma de la escritura por la cual el Acreditado adquiere la nueva Vivienda y sustituye la garantía hipotecaria del Crédito en favor del Infonavit; y (ii) simultáneamente, la firma de la escritura por la cual el Acreditado pierde el derecho de reversión de la Vivienda que aportó al Fideicomiso de Movilidad.

DÉCIMA PRIMERA. COSTOS DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA:

11.01 Intercambios de Igual Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda que tenga el mismo valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará únicamente los Costos del Intercambio;

11.02 Intercambios de Mayor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de mayor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará: (a) al Infonavit o al propietario de la nueva Vivienda, según corresponda, la diferencia existente entre el valor de ambas Viviendas; y (b) los Costos del Intercambio y para ello, los Acreditados podrán optar por:

- (i) pagar con recursos líquidos del Acreditado; o
- (ii) pagar a través de la obtención de un Crédito conyugal con el mismo Infonavit; o
- (iii) pagar a través de un Crédito "Mejoravit" o de cualquier Crédito Infonavit, incluyendo incentivos y subsidios, que en su caso se otorguen al Acreditado o a algún miembro de la familia del Acreditado; o
- (iv) pagar reconociendo el Crédito junto con un nuevo crédito otorgado por el Fovissste; o
- (v) pagar con recursos de un nuevo crédito de alguna institución financiera distinta del Infonavit, en este último caso si se utiliza la misma Vivienda como garantía del nuevo crédito de la institución financiera, tendría que quedar subordinado al Crédito original otorgado por el Infonavit.

11.03 Intercambios de Menor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de menor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad el diferencial de valor a que tenga derecho el Acreditado, se aplicará conforme a lo siguiente: (a) en primer lugar, a cubrir el diferencial para que la relación del Crédito contra el valor de la Vivienda ("Loan to Value" o "LTV") posterior al intercambio o adquisición no exceda el mayor de: (i) 90% (noventa por ciento); o (ii) el LTV previo a la operación; (b) en segundo lugar a pagar los Costos del Intercambio; y (c) en caso de existir un remanente, se utilizará para reducir el saldo del Crédito del Acreditado.

FOP

DÉCIMA SEGUNDA. ALGUNAS MODALIDADES DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD.

Las Partes expresamente convienen que el Programa de Movilidad puede comprender muchas modalidades de intercambio y de adquisición de Vivienda (en lo sucesivo conjuntamente denominadas las "Opciones de Intercambio"); sin embargo están de acuerdo en que el Programa de Movilidad iniciará con las siguientes Opciones de Intercambio, mismas que podrán ser incrementadas, modificadas o suprimidas, a juicio del Promotor para satisfacer las necesidades de los Derechohabientes y Acreditados.

- (a) "Movilidad Acreditado - Acreditado (A-A)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por otro Acreditado;
- (b) "Movilidad Acreditado - Tercero (A-T)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda Nueva o por otra Vivienda M.A.I. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero;
- (c) "Movilidad Derechohabiente - Acreditado (D-A)": Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado;
- (d) "Movilidad Derechohabiente - Tercero (D-T)": Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda Nueva o Vivienda M.A.I. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero;
- (e) "Movilidad Acreditado y Derechohabiente - Acreditado (AD-A)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente para comprar otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado;
- (f) "Movilidad Acreditado y Derechohabiente - Tercero (AD-T)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente para comprar otra vivienda registrada por un Tercero;
- (g) "Movilidad REA - Derechohabiente (R-D)": Es cuando un Acreditado en REA transfiere su Vivienda a su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente
- (h) "Movilidad Acreditado - Renta Irregular (A-RI)": Es cuando un Acreditado que realizó una Renta Irregular de su Vivienda a un Derechohabiente, la intercambia por otra registrada en el Programa de Movilidad que satisfaga sus necesidades actuales de ubicación y espacio;
- (i) "Movilidad Renta Irregular - Derechohabiente (RI-D)": Es cuando un Derechohabiente compra la Vivienda que estaba Rentando Irregularmente a un Acreditado;
- (j) "Movilidad Infonavit - Acreditado (I-A)": Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Acreditado;
- (k) "Movilidad Infonavit - Derechohabiente (I-D)": Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Derechohabiente; en el entendido que las rentas con

opción a compra solo se podrán dar hasta en tanto el Derechohabiente cuente con los puntos requeridos para poder adquirir la vivienda.

(i) "Movilidad Portabilidad Acreditado Institucional - Derechohabiente Infonavit (PAI-DI)": Es cuando un Derechohabiente toma un Crédito para liquidar y/o refinanciar la vivienda que adquirió a través de otra institución financiera, entidad gubernamental federal o local, paraestatal y/o cualquier tercero que le haya otorgado un crédito; tales como IMSS, ISSSTE, FOVISSSTE, CFE, PEMEX, SHF, etc.

DÉCIMA TERCERA. FIDEICOMISO DE MOVILIDAD

Las Partes convienen y están de acuerdo en que para operar algunas de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad requieren y se obligan a celebrar el Fideicomiso de Movilidad conforme a los siguientes términos y condiciones:

13.01 Fideicomitentes Fundadores: (a) El Infonavit, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad las Viviendas Recuperadas que estime necesarias y suficientes para fomentar y facilitar las Opciones de Intercambio; y (b) el Promotor, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad los recursos necesarios para su celebración y prestará los Servicios del Promotor indicados en este Contrato para promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los Acreditados.

13.02 Fideicomitentes "A": Los Acreditados que cumplan con los Requisitos de los Participantes y cuyas Viviendas cumplan a su vez con los Requisitos de las Viviendas; quienes en tal carácter, se adherirán al Fideicomiso de Movilidad y aportarán a su patrimonio y con derecho de reversión, sus respectivas Viviendas (en lo sucesivo y conjuntamente con las Viviendas Recuperadas que aporte el Infonavit denominadas las "Viviendas de Movilidad"), para tener derecho a ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad y adquirir así una Vivienda Operada que cumpla con sus necesidades habitacionales y las de su familia.

Los Fideicomitentes "A" aportarán las Viviendas de Movilidad con la hipoteca que pesa sobre ellas a favor del Infonavit; en el entendido de que mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio: (i) continuará realizando el pago de las amortizaciones mensuales de su Crédito; (ii) mantendrá su Vivienda Movilidad al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, gastos de conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la Vivienda de Movilidad de que se trate; y (iii) mantendrán su Vivienda Movilidad libre de adeudos, gravámenes, reservas y limitaciones de dominio, salvo la hipoteca a favor del Infonavit, misma que se cancelará hasta el momento en que el Acreditado ejerza alguna de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad.

El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A", se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio y simultáneamente se les escriture la Vivienda Operada que a cada uno de ellos corresponda, en el entendido de que, las Viviendas de Movilidad sobre las que se haya perdido el derecho de reversión (las "Viviendas Intercambiadas"), continuarán afectas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Movilidad en beneficio del Infonavit.

[Handwritten signature]

13.03. Fideicomisarios "A": Serán Fideicomisarios "A" los propios Fideicomitentes "A", quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la aportación al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad de sus respectivas Viviendas de Movilidad, tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio; en el entendido de que, dependiendo de la Opción de Intercambio que ejerzan, los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al Infonavit o al propietario que corresponda, la contraprestación que deban pagar por la adquisición o renta con opción a compra de la Vivienda Operada de que se trate.

13.04. Fideicomisario Infonavit: El propio Infonavit quien en tal carácter tendrá derecho a recibir el pago de las contraprestaciones que resulten con motivo de la enajenación o renta con opción a compra, de las Viviendas Recuperadas y de las Viviendas Intercambiadas.

13.05. Fideicomisario Promotor: El propio Promotor quien por la prestación de los Servicios del Promotor, tendrá derecho de cobrar, directamente al Infonavit y no a través del Fideicomiso de Movilidad, la Contraprestación del Promotor.

13.06. Fiduciaria: La institución que las Partes de común acuerdo designen.

13.07. Comité Técnico: El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Infonavit, cada miembro designado por un sector del Infonavit y dos miembros designados por el Promotor. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

13.08. Funciones del Comité Técnico: Las Funciones del Comité Técnico serán aprobar: (i) el Programa de Trabajo y sus modificaciones; y (ii) supervisar que el Administrador cumpla con el Programa de Trabajo. Simultáneamente con la celebración del Fideicomiso de Movilidad, el Comité Técnico aprobará el Programa de Trabajo inicial del Fideicomiso de Movilidad.

13.09. Administrador del Fideicomiso de Movilidad: El Promotor tendrá la facultad de designar y remover al Administrador del Fideicomiso de Movilidad. El Comité Técnico tendrá la facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo y ejecutar el Programa de Trabajo.

13.10. Patrimonio del Fideicomiso de Movilidad: Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de Movilidad y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines, los siguientes bienes: (i) las Viviendas Movilidad; (ii) las Viviendas Intercambiadas; (iii) en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Movilidad, incluyendo los derechos derivado de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

13.11. Fines del Fideicomiso de Movilidad: Las Partes convienen en que los fines primordiales del Fideicomiso Movilidad serán que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Administrador: (i) reciba la propiedad de las Viviendas de Movilidad; (ii) reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitado y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del

Fideicomiso de Movilidad; y (iii) que el Fiduciario enajene o rente con opción a compra las Viviendas de Movilidad.

DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Con independencia de las demás obligaciones a su cargo, las Partes se obligan a:

- (a) Celebrar el Fideicomiso de Movilidad en un plazo que no excederá del plazo de 9 (nueve) meses contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento.
- (b) Realizar todos los actos y actividades necesarias para la celebración y cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.
- (c) Realizar todos los actos y actividades necesarias para cumplir con las obligaciones contenidas en este Contrato.

DÉCIMA QUINTA. CONTRAPRESTACIÓN POR LOS SERVICIOS DEL PROMOTOR.

El desarrollo, implementación, operación y administración del programa de "Movilidad" así como el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática, serán sin costo para el Instituto.

Por la prestación de los Servicios del Promotor el Acreditado y/o Derechohabiente, pagará al Promotor una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la Vivienda Operada; (en lo sucesivo conjuntamente la "Contraprestación del Promotor").

El pago se realizará dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya firmado la escritura de cada Vivienda Operada.

En su caso, "EL INFONAVIT" podrá pagar, por cuenta del acreditado o derechohabiente, la contraprestación por los servicios del Promotor.

DÉCIMA SEXTA. CONFIDENCIALIDAD.

Toda la información que las Partes han intercambiado y sigan intercambiando al amparo del Convenio de Colaboración, así como cualquier información que sea propiedad de una Parte y que notifique con el carácter de confidencial a la otra Parte, será considerada como confidencial por la otra Parte y no será divulgada por el receptor a ninguna otra persona excepto: (a) en la medida que su revelación sea obligatoria por virtud de cualquier requisito legal aplicable, incluyendo por las disposiciones de revelación de la Ley del Mercado de Valores y normativa emitida conforme a dicha ley; (b) a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes (incluyendo asesores financieros, abogados y contadores) del receptor o cualquier afiliada del mismo en la medida que lo requieran para prestar sus servicios; y (c) a potenciales prestamistas, adquirentes, asociados en participación u otras personas con similares capacidades potenciales de serlo o respecto del receptor o cualquier afiliada del mismo, en el entendido que dichos receptores mencionados en los incisos (b) y (c) anteriores deberán ser notificados de la naturaleza confidencial de dicha información y deberán obligarse de acuerdo con esta Cláusula. 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 del Convenio de Colaboración y/o este Contrato, 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. El Infonavit no permitirá que ninguno de sus empleados, funcionarios o asesores tengan acceso a la Plataforma Informática mientras dure el Periodo de Exclusividad.

DÉCIMA SÉPTIMA. TITULARIDAD.

Ninguna de las Partes estará autorizada para ceder o transmitir los derechos u obligaciones que le derivan de este Contrato a menos que cuente con la autorización por escrito de la otra Parte para dichos efectos.

DÉCIMA OCTAVA. CONTRIBUCIONES, GASTOS Y COSTOS.

Cada una de las Partes será responsable del pago de los impuestos y contribuciones a su cargo de conformidad con la legislación aplicable, así como de los costos, gastos y honorarios a su cargo relacionados con la elaboración del presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA. NO ASOCIACIÓN.

Las Partes convienen expresamente que las actividades que se realizaran a través o como consecuencia de la celebración de este Contrato, en ninguna forma o circunstancia constituyen sociedad, asociación o coparticipación de pérdidas o utilidades, ni actividades conjuntas de carácter empresarial entre las Partes.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL.

Queda expresamente entendido, reconocido y convenido para todos los efectos legales a que haya lugar, que cada una de las Partes, son y siempre serán, los únicos y exclusivos patrones de sus respectivos empleados, incluyendo el cumplimiento de las disposiciones y reglamentos de la Ley Federal del Trabajo y, por lo tanto, cada una de las Partes en forma independiente y exclusiva son y siempre serán, las responsables del pago de todos los sueldos, prestaciones, contribuciones, indemnizaciones por despido u otras obligaciones pagaderas a sus respectivos empleados, ya sea como resultado de sus actividades realizadas conforme al presente Contrato o por cualquier otra causa.

El Promotor deberá tener un expediente del personal que contrate y mantenerlo actualizado en el medio designado por "EL INFONAVIT". Los documentos que debe contener cada uno de los expedientes mencionados se señalan en el documento que firmado por las partes se anexa al presente contrato con el número 3.



VIGÉSIMA PRIMERA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

La vigencia del presente contrato es de 6 (seis) años con 3 (tres) meses contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento de conformidad con los siguientes puntos:

- i. Hasta 15 meses para la implementación (inversiones para su etapa inicial), desarrollo de la Plataforma Informática, su promoción y pruebas integrales del Programa de Movilidad, de conformidad con el numeral 3 fracción II de las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" del anexo 1 del presente contrato.
- ii. Cinco años forzosos para la operación del Programa de Movilidad a partir del Inicio de Operaciones de la Plataforma Informática.

VIGÉSIMA SEGUNDA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

En virtud de que no tiene costo alguno para el Instituto, se exige al promotor de la presentación de la garantía de cumplimiento del 10% del monto total antes de I.V.A., con base en el Artículo 34 párrafo octavo, de los Lineamientos de las Políticas aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Las partes convienen que para la terminación de este Instrumento, se atenderá conforme al anexo No.1 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" en su numeral 3 fracción XII denominado "Política de Cancelación".

VIGÉSIMA CUARTA.- ASPECTOS FISCALES.

Las partes darán cumplimiento a sus obligaciones fiscales en los términos de la Ley de la Materia, así mismo, el Promotor se hace responsable por el incumplimiento de cualquier obligación a su cargo de carácter fiscal o administrativa local o federal, así mismo; si la autoridad, administrativa, fiscal o judicial ordena asumir obligaciones de naturaleza económica a "EL INFONAVIT", como beneficiario de los servicios del Promotor derivadas del incumplimiento de éste último, el Promotor resarcirá de manera total y hasta por dos veces la cantidad erogada por "EL INFONAVIT" para dar cumplimiento a las obligaciones citadas.

VIGÉSIMA QUINTA.- PATENTES Y DERECHOS DE AUTOR.

Si "EL INFONAVIT" eroga alguna cantidad por violaciones de patentes, derechos de autor o por el uso de las técnicas, herramientas o dispositivos que utilice el Promotor en la prestación del servicio, éste se compromete a liquidarla al momento en que le sea exigible, además de garantizar la continuidad en la prestación del servicio materia del presente contrato, por lo que "EL INFONAVIT" conviene, en notificar por escrito y en forma inmediata al Promotor de cualquier violación de alguna patente cuya responsabilidad sea del Promotor, siempre y cuando "EL INFONAVIT" tenga conocimiento de ello.

El Promotor deberá sustituir a petición de "EL INFONAVIT", los productos, técnicas, herramientas, dispositivos, etc., que incurran en dicha violación por otros que, libres de gravámenes o limitaciones satisfagan las necesidades de "EL INFONAVIT", sin costo alguno para éste.

VIGÉSIMA SEXTA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Ninguna de las partes será responsable de cualquier retraso o incumplimiento derivado del presente contrato, que resulte directa o indirectamente de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por esto, en forma enunciativa pero no limitativa: paros, motines, incendios, insurrección, movilización, actos de autoridades gubernamentales, terremotos, descargas atmosféricas, incidentes eléctricos, etc.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.

Las partes convienen que el presente contrato, podrá ser rescindido en todas y cada una de sus partes por "EL INFONAVIT", cuando se presenten las circunstancias que a continuación se señalan, sin necesidad de declaración judicial:

1. Si el Promotor se declara en concurso, quiebra o suspensión de pagos.
2. Si el Promotor no otorga a "EL INFONAVIT" o a quien este designe, las facilidades y datos necesarios para la inspección y supervisión en la prestación del servicio a que se refiere el presente contrato, de conformidad a lo establecido en la cláusula Vigésima Octava de este Instrumento.
3. El incumplimiento del Promotor en sus obligaciones patronales en los términos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley del Seguro Social y de sus declaraciones y cláusulas de este contrato que se relacionen con dichas obligaciones.

VIGÉSIMA OCTAVA.- SUPERVISIÓN Y DERECHO DE VISITA.

"EL INFONAVIT" tendrá derecho en todo tiempo a través de la persona que designe, a supervisar la prestación del servicio materia del presente contrato, así como a visitar el centro de trabajo del Promotor, con objeto de verificar el debido cumplimiento del presente instrumento, debiendo éste otorgarle todo tipo de facilidades, previa notificación de "EL INFONAVIT", con acuse de recibo del Promotor, con 3 días hábiles de anticipación a la visita.

VIGESIMA NOVENA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.

La sanción a la que el Promotor se hará acreedor en caso de incumplimiento del presente contrato, independientemente de las acciones legales que se ejerciten, será el pago de la pena convencional pactada en este contrato.

TRIGESIMA.- PENA CONVENCIONAL.

Toda vez que el desarrollo, implementación, operación y administración del programa de "Movilidad" así como el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y

administración de la Plataforma Informática, serán sin costo para el Instituto, no procede el establecimiento de pena convencional.

Para casos diferentes, el Promotor será responsable de cualquier daño y/o perjuicio probado que cause a "EL INFONAVIT", sus Acreditados o sus Derechohabientes, quedando comprendidas de manera enunciativa:

- a) Actos u omisiones con dolo o mala fe.
- b) Por negligencia y culpa grave; y/o
- c) En general por actos u omisiones imputables al Promotor o a su personal o empleados.

El pago de la indemnización o de la reparación de los daños y/o perjuicios se hará dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la notificación que se haga.

Para el supuesto de que se generara algún daño o perjuicio por parte del Promotor, conforme se resuelva judicialmente, acepta expresamente pagar al "EL INFONAVIT" el importe o cantidades que correspondan por resolución judicial.

TRIGESIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Las partes convienen que cualquier modificación que altere el contenido del presente contrato y en particular si se refiere a los servicios contratados, deberá formalizarse por escrito y suscribirse por ambas partes, en la inteligencia de que el incumplimiento a lo pactado en la presente Cláusula traerá como consecuencia que la modificación no surta efecto legal alguno.

TRIGESIMA SEGUNDA.- CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y GUÍA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LOS PROVEEDORES DEL INFONAVIT.

"EL PROVEEDOR" se obliga a cumplir con lo dispuesto en el Código de Ética y en la Guía de Responsabilidad Social de los Proveedores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, mismos que firmados por las partes son los anexos 4 y 5 del presente contrato.

TRIGESIMA TERCERA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS PLAZOS.

El cómputo de los plazos del Período de Desarrollo, Período de Pruebas, Período de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se suspenderá a petición del Infonavit y de común acuerdo con el Promotor, en cuyo caso, el Período de Desarrollo, Período de Pruebas, Período de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se prorrogarán por un tiempo igual a la duración de la o las suspensiones convenidas por las Partes.

TRIGESIMA CUARTA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES.

Las Partes señalan como sus domicilios para recibir toda clase de notificaciones, consentimientos, aprobaciones, reclamos u otra comunicación requerida o que sea entregada conforme a este Contrato los siguientes, la cual deberá darse por escrito y será notificada fehacientemente a:

JGP

(a) El Infonavit: Avenida Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal. Atención: Luis Rodolfo Argüelles Rabell;

(b) El Promotor: Paseo de Tamarindos 90, Torre I, Piso 22, colonia Bosques de las Lomas, México, D.F., código postal 05120. Atención: Rafael Zaga Tawil

En caso de que cualquiera de las Partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, diverso al indicado en el párrafo anterior, deberá dar aviso por escrito a la otra Parte de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos precisamente 10 (diez) días después de la fecha de dicha notificación.

TRIGESIMA QUINTA. JURISDICCIÓN.

Este Contrato será regido por e interpretado de conformidad con las leyes de México. Las Partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales federales del Distrito Federal respecto de cualquier asunto relacionado con la interpretación o cumplimiento de este Contrato y de los Fideicomisos y en consecuencia las Partes renuncian irrevocablemente a la jurisdicción de cualquier tribunal diferente que les pudiera corresponder por razón de su domicilio presente o futuro o de otra manera.

TRIGESIMA SEXTA. TÍTULOS Y ENCABEZADOS.

Todos los títulos y encabezados de las Cláusulas, Secciones, párrafos y otras divisiones del presente Contrato se incluyen exclusivamente para conveniencia de las Partes y no deberá interpretarse como que los mismos tienen algún efecto o significado respecto al resto del contenido de dichas Cláusulas, Secciones, párrafos o divisiones, siendo dicho resto del contenido el que prevalezca en lo que respecta al acuerdo entre las Partes del presente.

TRIGESIMA SEPTIMA. DIVISIBILIDAD.

En la medida que la ley aplicable lo permita, si cualquier plazo o disposición de este Contrato o cualquier aplicación del mismo fuera declarada inválida o no exigible, el resto de este Contrato y cualesquiera otras términos o disposiciones del mismo, no serán afectadas.

TRIGESIMA OCTAVA.- CONTRADICCIÓN ENTRE DOCUMENTOS.

En caso de que llegare a existir alguna contradicción entre los términos del presente Contrato y alguno de sus Anexos, las disposiciones contenidas en este Contrato prevalecerán y regirán la relación entre las Partes en todo lo relacionado con el cumplimiento objeto del contrato y, en general, la relación entre las Partes conforme al mismo.

TRIGESIMA NOVENA. ACUERDO ÚNICO.

Este Contrato constituye el acuerdo total de las Partes respecto del Programa de Movilidad y no podrá ser cambiado o modificado salvo por convenio por escrito firmado por las Partes. Por lo anterior, todos los entendimientos orales previos o

contemporáneos, acuerdos o negociaciones relacionados con el Programa de Movilidad se integran al presente y quedan sustituidos por el mismo, pero sin afectar a los demás Programas de Vivienda del Promotor cuyas negociaciones, al amparo del Convenio de Colaboración, continúan entre las Partes.

En testimonio de lo anterior, las Partes firman el presente Contrato en México, Distrito Federal, el día 06 de noviembre del año 2015.

POR EL INSTITUTO DEL
FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES

TELRA REALTY S.A.P.I. DE
C.V.

LUIS RODOLFO ARGÜELLES
RABELL
SUBDIRECTOR GENERAL DE
CANALES DE SERVICIO

RAFAEL ZAGA TAWIL
REPRESENTANTE LEGAL

ÁREA RESPONSABLE DE
LA SUPERVISIÓN Y EJECUCIÓN

EUGENIO GARCÍA PALACIOS
GERENTE DE PROYECTOS ESPECIALES

NOTA: LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONTRATO NO. GSAJ/GC/CT/783/2015, CELEBRADO ENTRE EL INFONAVIT Y TELRA REALTY S.A.P.I. DE C.V., EL 06 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015.