

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "TELRA REALTY", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL (LA "CEDENTE" O "TELRA"), Y POR LA OTRA PARTE EL "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL, EL SEÑOR ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN (EL "CESIONARIO" O "INFONAVIT" Y EN CONJUNTO CON TELRA, LAS "PARTES"), DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

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

- I. El 9 de junio de 2014, el INFONAVIT y TELRA celebraron el Convenio de Colaboración (el "Convenio de Colaboración"), por virtud del cual las Partes establecieron las bases de colaboración y coordinación para: (i) la creación, desarrollo e impulso de programas mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las viviendas abandonadas, para ser ocupadas por acreditados y derechohabientes del INFONAVIT; y (ii) la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los acreditados y derechohabientes del INFONAVIT, con opción a compra, y/o el intercambio de las viviendas entre éstos, a través de fideicomisos. En el Convenio de Colaboración las Partes reconocieron que TELRA conservaría en todo momento la propiedad intelectual e industrial de los programas y sistemas desarrollados.
- II. En sesión ordinaria número 766 de fecha 25 de febrero de 2015, mediante resolución RCA-4963-02/15, el Consejo de Administración del Instituto aprobó la implementación del Programa de Movilidad Hipotecaria desarrollado por TELRA con base en el Convenio de Colaboración (el "Programa de Movilidad").
- III. El 2 de marzo de 2015, el INFONAVIT y TELRA celebraron el Contrato de Licencia de Marcas (el "Contrato de Licencia"), por virtud del cual el INFONAVIT otorgó a TELRA una licencia para el uso y explotación de las marcas identificadas en el propio Contrato de Licencia.
- IV. El 24 de marzo de 2015, mediante resolución del Consejo de Administración del Instituto número RCA-5158-08/15, se aprobó la propuesta del "Programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización vía Fideicomiso" desarrollado por TELRA con base en el Convenio de Colaboración (el "Programa REA" y conjuntamente con el Programa Movilidad los "Programas Telra").
- V. El 6 de noviembre de 2015, el INFONAVIT y TELRA celebraron el Contrato de Prestación de Servicios (el "Contrato de Movilidad"), con el objeto de que TELRA, en su calidad de promotor, preste al INFONAVIT los servicios necesarios y convenientes para (i) el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad; y (ii) el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de una plataforma informática, consistente en un conjunto de desarrollos ad-hoc (con sus

respectivos códigos fuente) y configuraciones implementados sobre licencias de software de terceros que resultan en aplicaciones tecnológicas que permiten la operación y gestión sistemática del Programa de Movilidad (la "Plataforma Informática").

- VI. El 24 de febrero de 2016, el INFONAVIT y TELRA celebraron el Contrato de Servicios Profesionales (el "Contrato REA"), con el objeto de que TELRA, en su calidad de promotor brinde los servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa REA.
- VII. Con fecha 22 de agosto del 2017, el INFONAVIT y TELRA celebraron, como resultado del recurso de mediación al que se sometieron, un contrato de transacción (el "Contrato de Transacción"), por virtud del cual las Partes se hicieron recíprocas concesiones con el fin de dirimir sus controversias y prevenir una futura, y acordaron, entre otros, finiquitar, por terminación anticipada, el Convenio de Colaboración, el Contrato de Licencia, el Contrato de Movilidad y el Contrato REA (conjuntamente los "Contratos Telra") y celebrar el presente Contrato de Cesión de Derechos.

Con base en lo anterior, las Partes realizan las siguientes:

### **DECLARACIONES**

**I. TELRA declara, en su calidad de Cedente y a través de su representante legal, 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 las facultades necesarias para la celebración de este instrumento y obligar a su representada conforme a los términos aquí previstos, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.
- c) Es la propietaria de los Programas Telra, de la Plataforma Informática, y de sus componentes y derechos de propiedad intelectual e industrial que los conforman en los términos en que se encuentran registrados ante el Instituto Nacional del Derecho de Autor (la "Propiedad Intelectual de TELRA").
- d) Ha obtenido todos los permisos y autorizaciones necesarios, incluyendo la autorización de su Consejo de Administración, 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.
- e) No ha incumplido generalizadamente con sus obligaciones de pago, ni se encuentra en estado de insolvencia (según dicho término se define en la Ley de Concursos Mercantiles) o liquidación y no se ha iniciado ningún procedimiento tendiente a declararlo en estado

de insolvencia o liquidación, incluyendo sin limitación, concurso mercantil y la celebración del presente Contrato no resultarán en su insolvencia.

- f) Comparece a la celebración del presente Contrato en ejecución del Contrato de Transacción, para ceder al INFONAVIT la Propiedad Intelectual de TELRA.

**II. El INFONAVIT declara, en su calidad de Cesionaria y a través de su apoderado legal, 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 administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y operar un sistema de financiamiento que permita a los derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para la adquisición de viviendas cómodas e higiénicas.
- b) Cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este instrumento y obligar a su representada conforme a los términos aquí previstos, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.
- c) Que ha obtenido todos los permisos y autorizaciones necesarios, incluyendo la aprobación de su H. Consejo de Administración, para celebrar este Contrato; con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracciones II y III de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT y artículo 21 Bis fracciones II y III de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT; 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 con anterioridad a la fecha de firma de este Contrato, o de cualesquiera garantías otorgadas, en cualquier acto jurídico del cual sea parte o por el cual esté obligado.
- e) Que cuenta con presupuesto y los recursos económicos suficientes para cubrir las contraprestaciones y gastos que se generen con las obligaciones del presente Contrato.
- f) Comparece a la celebración del presente Contrato en ejecución del Contrato de Transacción, a fin de adquirir y recibir de TELRA la titularidad de la Propiedad Intelectual de TELRA.

En virtud de lo anterior, las partes celebran el presente Contrato sujeto a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA. CESIÓN DE DERECHOS.**

- (a) La Cedente en este acto cede en favor del INFONAVIT, y ésta última acepta a su satisfacción, la propiedad y titularidad de la Propiedad Intelectual de TELRA.
- (b) La cesión a que se refiere esta Cláusula se realiza sin reserva ni limitación de dominio alguna y el Cesionario adquiere en esta misma fecha la titularidad de todos y cada uno de los derechos de la Propiedad Intelectual de TELRA.
- (c) En este acto la Cedente entrega al INFONAVIT, en su calidad de Cesionario, la documentación e información que se identifica en el Anexo "A" del presente Contrato como "*Entregada a la Firma*", en el entendido que, el resto de la información descrita en el referido Anexo "A", será entregada por TELRA al INFONAVIT en el momento señalado en el multicitado Anexo.
- (d) A partir de esta fecha, el INFONAVIT en su calidad de Cesionario, expresamente reconoce y acepta la presente cesión de derechos, así como la titularidad de todos y cada uno de los derechos de la Propiedad Intelectual de TELRA.
- (e) La presente cesión al INFONAVIT constituye una transmisión legal, válida y exigible en su favor, y le otorga la única y legítima propiedad y titularidad sobre la Propiedad Intelectual de TELRA de conformidad con la legislación aplicable.
- (f) Las Partes convienen que el INFONAVIT será el responsable de realizar todas las acciones que sean necesarias y/o convenientes para solicitar al Registro Público del Derecho de Autor la inscripción de la cesión de derechos objeto del presente Contrato. TELRA coadyuvará para tal fin con el INFONAVIT y firmará los documentos necesarios para cumplir con las formalidades legales para que el INFONAVIT sea reconocido por el Instituto Nacional del Derecho de Autor como el nuevo titular de los derechos de propiedad intelectual e industrial objeto de este Contrato.

### **SEGUNDA. DECLARACIONES RELATIVAS A LOS DERECHOS OBJETO DE CESIÓN.**

La Cedente declara que la Propiedad Intelectual de TELRA que se cede en este acto al INFONAVIT, cumplen con lo siguiente:

1. TELRA, hasta antes de la presente cesión, era la propietaria y la única y legítima titular de la Propiedad Intelectual de TELRA, y que sirve para operar el Programa de Movilidad Hipotecaria con los siguientes Productos:
  - i. "Movilidad Acreditado – Acreditado (A-A)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por otro Acreditado.
  - ii. "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.

- iii. "Movilidad Derechohabiente – Acreditado (D-A)": Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado.
  - iv. "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.
  - v. "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.
  - vi. "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.
  - vii. "Movilidad REA – Derechohabiente (R-D)": Es cuando un Acreditado en REA transfiere su Vivienda a su cónyuge, concubino o tercero Derechohabiente.
  - viii. "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.
  - ix. "Movilidad Renta Irregular – Derechohabiente (RI-D)": Es cuando un Derechohabiente compra la Vivienda que estaba Rentando Irregularmente a un Acreditado.
  - x. "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.
  - xi. "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.
  - xii. "Movilidad Portabilidad Acreditado Institucional – Derechohabiente INFONAVIT (PAI-DI)": Es cuando un Derechohabiente toma un Crédito INFONAVIT para liquidar y/o refinanciar la vivienda que adquirió a través de otra entidad privada o pública.
  - xiii. "Programa REA": Brinda una solución jurídico financiera al Acreditado REA ofreciéndole una reestructura a su crédito INFONAVIT contra la aportación de su vivienda a un fideicomiso de garantía; en caso de incumplir a la reestructura, el Instituto podrá adjudicarse la vivienda del Acreditado REA en menor tiempo y reduciendo costos de adjudicación.
2. TELRA cede al INFONAVIT la Propiedad Intelectual de TELRA, que sirve para operar los Productos que se mencionan en el numeral anterior, libre de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
3. En términos de la Ley Federal del Derecho de Autor, TELRA es la titular de la obra "Programa de Movilidad Hipotecaria, "Programa de Regularización de Cartera REA" misma que se encuentra inscrita en el Registro Público del Derecho de Autor, misma que también se cede en favor del INFONAVIT mediante el presente Contrato como parte de la Propiedad Intelectual de TELRA.

4. Todos los gastos y costos incurridos en relación con la inscripción de la obra "Programa de Movilidad Hipotecaria, Programa de Regularización de Cartera REA" en el Registro Público del Derecho de Autor, están pagados y no existe cantidad pendiente por cubrir en ese respecto.
5. TELRA no tiene conocimiento de que existan litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con la Propiedad Intelectual de TELRA, que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
6. El Anexo "A" del presente Contrato contiene la identificación de los componentes de la Propiedad Intelectual de TELRA.
7. TELRA implementará para beneficio del INFONAVIT los Programas TELRA y la Plataforma Informática en un plazo de hasta 6 (seis) meses, en los términos establecidos en el Cronograma de Implementación que se agrega al presente Contrato como Anexo "A", y a su conclusión las Partes deberán de firmar el acta de entrega-recepción en la que se haga constar la implementación de los Programas TELRA y Productos mencionados en la presente Cláusula y el funcionamiento de la Plataforma Informática conforme a lo dispuesto en la Cláusula Quinta de este Contrato.

### **TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN.**

Las Partes acuerdan que el INFONAVIT pagará a favor de TELRA como contraprestación por la cesión de los derechos objeto del presente Contrato y la implementación de los Programas TELRA y la Plataforma Informática, la cantidad de \$100'000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 M.N.) (en adelante, la "Contraprestación"), más el impuesto al valor agregado.

Las Partes reconocen y manifiestan que la Contraprestación pactada es justa y dentro de mercado.

### **CUARTA. FORMA DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN**

El INFONAVIT pagará a TELRA la Contraprestación, más el correspondiente impuesto al valor agregado, conforme a lo siguiente:

MONTO	IVA	MONTO TOTAL A PAGAR	FECHA DE PAGO
\$25'000,000.00	\$4'000,000.00	\$29'000,000.00	En cada una de las fechas de pago previstas en el Cronograma de Implementación que se agrega al presente Contrato como Anexo "A".

El INFONAVIT cubrirá las cantidades previstas en esta Cláusula (i) en pesos mexicanos, (ii) mediante transferencia electrónica a la cuenta o cuentas bancarias que señale TELRA de su propiedad por escrito para tal efecto; (iii) en las fechas de pago previstas en esta Cláusula; y (iv) contra la entrega de las facturas correspondientes en cumplimiento con las disposiciones fiscales aplicables. En caso de que la fecha de pago caiga en un día que no sea hábil, el INFONAVIT

pagará el importe correspondiente el primer día hábil siguiente a la fecha de pago respectiva. El INFONAVIT se obliga a entregar a TELRA en las fechas en que realice los pagos de la Contraprestación, copia del comprobante de la transferencia electrónica que acredite los pagos previstos en esta Cláusula.

Conforme se avance el proceso de implementación en términos del Cronograma de Implementación contenido en el Anexo "A" de este Contrato, TELRA y el INFONAVIT sostendrán las reuniones de seguimiento previstas en el citado Cronograma, durante las cuales TELRA entregará al INFONAVIT un informe de avance respecto de la etapa de implementación para su revisión. El INFONAVIT contará con un plazo de 10 (diez) días naturales a partir de la recepción del informe para realizar observaciones u objeciones. En caso de que el INFONAVIT las realice, las Partes procederán a aclararlas dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a su conocimiento y, de ser procedentes, TELRA deberá rectificar las deficiencias a la brevedad. En caso de que el INFONAVIT no realice observaciones u objeciones, o bien éstas hayan sido aclaradas y/o resueltas por parte de TELRA o ambas Partes determinen por escrito que las observaciones u objeciones no fueron procedentes, entonces el informe de avance hará las veces de acta entrega-recepción de esa etapa de implementación, y el INFONAVIT deberá realizar a favor de TELRA el pago previsto en esta Cláusula Cuarta, en la fecha de pago que corresponda en términos del Cronograma de Implementación adjunto al presente Contrato como Anexo "A".

Asimismo, las Partes acuerdan lo siguiente:

(a) En caso que por causas imputables al INFONAVIT no se dé inicio al plan de implementación, y/o no se pueda continuar y cumplir con el plan de implementación, y/o no se pueda concluir la implementación conforme a lo previsto en el Cronograma de Implementación adjunto al presente Contrato como Anexo "A", el INFONAVIT deberá realizar a favor de TELRA los pagos previstos en esta Cláusula Cuarta en las fechas de pago contempladas en el multicitado Cronograma de Implementación. En dicho supuesto, las Partes acordarán mutuamente las modificaciones que sean necesarias al Cronograma de Implementación adjunto al presente Contrato, para cumplir en tiempo con el plan previsto en dicho Cronograma; en el entendido que las modificaciones al citado Cronograma por este supuesto serán sin responsabilidad para TELRA; y

(b) El pago de cualquier cantidad prevista en la presente Cláusula, por ningún motivo podrá realizarse en una fecha posterior a la puesta en marcha y/o el lanzamiento de cualquiera de los Programas Telra.

## **QUINTA. GARANTÍAS.**

### **5.1. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

TELRA se obliga a entregar al INFONAVIT, en un plazo que no exceda de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de firma de este Contrato, un cheque de caja, cheque certificado o una póliza de fianza expedida por una Institución Afianzadora legalmente autorizada para ello, por el importe del 10% (diez por ciento) del monto total de la Contraprestación establecida en este Contrato, sin considerar el importe correspondiente al impuesto al valor agregado. La póliza de fianza antes descrita deberá ser expedida a favor de "EL INFONAVIT" con el objeto de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente instrumento.

Para los efectos legales a que haya lugar, TELRA estará obligado a tramitar la póliza de fianza, con la inserción del siguiente texto:

*"La presente garantía de cumplimiento de contrato podrá ser cancelada únicamente mediante escrito expedido por "EL INFONAVIT" y estará vigente por todo el tiempo que dure vigente el presente contrato y durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan en caso de incumplimiento del CEDENTE hasta que se dicte resolución definitiva por autoridad competente.*

*La Afianzadora se somete al procedimiento establecido en los Artículos 279, 280, 283 y 178 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas y renuncia a los beneficios que le concede el Artículo 179 de la misma Ley. Asimismo, renuncia a los beneficios de orden y excusión a que se refieren los Artículos 2814, 2815, 2817 y demás relativos del Código Civil Federal".*

Mientras el Cedente no otorgue la póliza de fianza con los requisitos que al efecto se le señalan en esta cláusula, el INFONAVIT no estará obligado a pagar las cantidades a cuenta de la Contraprestación.

## **5.2. GARANTÍA DE FUNCIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA INFORMÁTICA.**

TELRA se obliga a garantizar a favor del INFONAVIT el funcionamiento de la Plataforma Informática derivado de la implementación de la misma.

Las Partes acuerdan que se entenderá como "*funcionamiento de la Plataforma Informática*" que cada uno de los Productos del Programa de Movilidad mencionados en la Cláusula Segunda numeral 1. de este Contrato, puedan ejecutarse de inicio a fin a través de la Plataforma Informática, conforme a los procesos diseñados para cada uno de los Productos y que se adjuntan al presente Contrato en el Anexo "A"; en el entendido que el "*funcionamiento de la Plataforma Informática*" implica que el INFONAVIT haya realizado los desarrollos necesarios para la integración interaplicativa que requiere la Plataforma Informática para ajustar sus aplicaciones internas al Programa de Movilidad.

Una vez que se concluya la implementación de la Plataforma Informática, las Partes realizarán las pruebas necesarias para corroborar el funcionamiento de la Plataforma Informática y firmarán al efecto, el acta de entrega – recepción final, en la que se haga constar la conclusión de la implementación y el funcionamiento de la Plataforma Informática y su recepción por parte del INFONAVIT. En caso de que la Plataforma Informática no funcione, TELRA contará con un plazo máximo de 3 (tres) meses a partir de que se hayan realizado las pruebas que determinen el no funcionamiento, para llevar a cabo las maniobras y labores necesarias para el funcionamiento de la Plataforma Informática. Si concluido el plazo antes referido, la Plataforma Informática no funcionara conforme a los términos previstos en esta Cláusula, TELRA deberá devolver al INFONAVIT la parte de la Contraprestación que hubiere recibido hasta ese momento más la Pena Convencional prevista en este Contrato.

## **SEXTA. SANEAMIENTO Y RESPONSABILIDAD.**

La Cedente se obliga a responder por el saneamiento para el caso de evicción respecto de la Propiedad Intelectual de TELRA objeto de cesión del presente Contrato.



#### **SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL.**

Si concluido el plazo máximo de 3 (tres) meses previsto en la Cláusula Quinta de este Contrato para lograr el funcionamiento de la Plataforma Informática en los términos definidos en la referida Cláusula Quinta, la Plataforma Informática no funcionara, el INFONAVIT notificará por escrito a TELRA el incumplimiento al presente Contrato por el no funcionamiento de la Plataforma Informática y TELRA en un plazo no mayor a 30 (treinta) días hábiles siguientes a la recepción de la notificación del incumplimiento por parte de EL INFONAVIT, deberá pagar al INFONAVIT, por concepto de pena convencional, la cantidad que resulte de aplicar el 50% (Cincuenta por ciento) al monto total de la Contraprestación total pactada en el presente instrumento.

En dicho supuesto, sin mediar declaración judicial, se dará por rescindido únicamente la parte de implementación de la Plataforma Informática del presente Contrato y el resto de los componentes del presente Contrato, incluyendo la cesión de derechos objeto del mismo se mantendrá en efecto, conservando el INFONAVIT la propiedad y titularidad de la Propiedad Intelectual de TELRA.

#### **OCTAVA. VIGENCIA.**

El presente Contrato estará vigente desde su fecha de firma y durante el tiempo que sea necesario para concluir con la implementación de los Programas TELRA y la Plataforma Informática conforme se establece en el Cronograma de Implementación previsto en el Anexo "A" de este Contrato.

#### **NOVENA. GASTOS.**

Las Partes acuerdan que los gastos que se causen como resultado de la celebración del presente Contrato (incluyendo los honorarios y gastos de sus asesores) correrán por cuenta de la Parte que los erogue. Así pues, el INFONAVIT, con la ayuda que de forma razonable y justificada se requiera de TELRA, realizará por su cuenta y cargo todos los actos que sean necesarios o convenientes para solicitar al Registro Público del Derecho de Autor la inscripción de la cesión de derechos objeto del presente Contrato.

Las Partes acuerdan que los impuestos que se generen con motivo de la cesión objeto del presente Contrato, deberán ser pagados por la Parte que corresponda de conformidad con la legislación aplicable.

#### **DÉCIMA. DOMICILIOS.**

Todas las notificaciones que las Partes deban hacerse en relación con el presente instrumento, deberán realizarse por escrito con acuse de recibo, dirigidas a sus respectivas Direcciones Generales, con copia a sus departamentos jurídicos, a los domicilios descritos a continuación:

El INFONAVIT: Avenida Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 Ciudad de México.

TELRA: Paseo de Tamarindos 90 Torre 1, piso 22, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México.

En caso de que cualquiera de las Partes cambiara su domicilio, deberá notificarlo a la otra Parte, con cuando menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que ocurra tal evento, de lo contrario se entenderá que los avisos, notificaciones o comunicaciones que conforme a este contrato deban darse, surtirán efectos legales en el último domicilio así informado a la otra Parte.

#### **DÉCIMA PRIMERA. NO VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.**

Las Partes de este Contrato aseveran que no existe vicio del consentimiento, por lo que las prestaciones y contraprestaciones aquí pactadas son justas, reales y dentro de mercado.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. ANEXOS.**

El Anexo "A" del presente Contrato, debidamente identificado con la firma de las Partes, se agrega al presente documento para formar parte del mismo. Además, las Partes se obligan a rubricar todas y cada una de las páginas de este Contrato y su Anexo.

#### **DÉCIMA TERCERA. LEYES APLICABLES Y JURISDICCIÓN.**

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato, las Partes se someten expresamente a las leyes de México.

Las Partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales federales con residencia en la Ciudad de México respecto de cualquier asunto relacionado con la interpretación o cumplimiento de este Contrato 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.

Conformes con lo anterior, las partes suscriben este Contrato de Cesión de Derechos en tres ejemplares con firmas autógrafas, en la Ciudad de México, el 10 de octubre de 2017, quedando un ejemplar en poder de cada uno de los firmantes y el tercero para ratificación ante fedatario público.

**LA "CEDENTE"**

\_\_\_\_\_  
RAFAEL ZAGA TAWIL  
Representante Legal

**LA "CESIONARIA"**

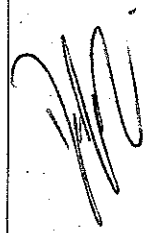

\_\_\_\_\_  
ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN  
Apoderado Legal

ANEXO "A" DEL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS CELEBRADO EL 10 DE OCTUBRE DE 2017 ENTRE TELRA REALTY, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL (LA "CEDENTE" O "TELRA"), Y POR LA OTRA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR SU APODERADO LEGAL, SEÑOR ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN (EL "CESIONARIO" O "INFONAVIT").

Los Programas y la Plataforma Informática están compuestos por los siguientes elementos:

COMPONENTE	STATUS DE ENTREGA
A. <u>Plan de Negocios del Programa de Movilidad Hipotecaria</u>	Entregado a la firma
B. <u>Procesos y Diagramas</u>	
I. <u>Procesos</u>	Entregado a la firma
1. <u>Procesos de Movilidad</u>	
1.1 Diagrama de Alta de Cliente (MV-AC)	
1.2 Diagrama de Compra de Vivienda (MV-CV)	
1.3 Diagrama de Titulación (MV-TI)	
2. <u>Procesos de Compra Infonavit MAI</u>	
2.1 Diagrama de Alta de Cliente (CO-AC)	
2.2 Diagrama de Compra de Vivienda (CO-CV)	
2.3 Diagrama de Titulación (CO-TI)	
3. <u>Procesos de Compra Particular MAI</u>	
3.1 Diagrama de Alta de Cliente (PA-AC)	
3.2 Diagrama de Compra de Vivienda (PA-CV)	
3.3 Diagrama de Titulación (PA-TI)	
4. <u>Procesos de TUYA</u>	
4.1 Diagrama de Desarrollo de Campañas de Marketing (TY-DC)	
4.2 Diagrama de Atención al interesado TUYA y REA (TY-AI)	
4.3 Diagrama de Inscripción al Programa TUYA (TY-IP)	
4.4 Diagrama de Formalización del Trámite (TY-FT)	
5. <u>Procesos de REA RESTRUCTURACIÓN</u>	
5.1 Diagrama de Inscripción al Programa REA Fideicomiso (RF-IF)	
5.2 Diagrama de Ejecución REA (RF-ER)	
6. <u>Procesos del IMSS</u>	
6.1 Diagrama de Desarrollo de Campañas de Marketing (IM-DC)	
6.2 Diagrama de Alta de Cliente (IM-AC)	
6.3 Diagrama de Integración de expediente (IM-IE)	
6.4 Diagrama de Formalización del Trámite (IM-FT)	

<p><b>II. Sub Procesos</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sub Proceso de Identificación del Cliente Infonavit (SP-IC)</li> <li>2. Sub Proceso de Pre Avalúo (SP-PA)</li> <li>3. Sub Proceso de Avalúo (SP-AV)</li> <li>4. Sub Proceso de Cancelaciones (SP-CA)</li> <li>5. Sub Proceso de Asignación de Operador de Movilidad (SP-AO)</li> <li>6. Sub Proceso de Selección de Vivienda (SP-SV)</li> <li>7. Sub Proceso de Integración de Expediente (SP-IE)</li> <li>8. Sub Proceso de Dictaminación Infonavit (SP-DI)</li> <li>9. Sub Proceso de Cálculo y Pago de Diferencias (SP-CP)</li> <li>10. Sub Proceso de Aviso de Retención (SP-AR)</li> <li>11. Sub Proceso de Resultado de Firmas (SP-RF)</li> <li>12. Sub Proceso de Emisión de Facturas (SP-EF)</li> <li>13. Sub Proceso de Cobro de Comisiones y Encuesta Final (SP-CC)</li> <li>14. Verificación de Correo Electrónico</li> <li>15. Inteligencia Comercial</li> </ol>	Entregado a la firma
<p><b>III. Descripción de Procesos</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Procesos de Movilidad</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 Descripción del Proceso de Alta de Cliente (MV-AC)</li> <li>1.2 Descripción del Proceso de Compra de Vivienda (MV-CV)</li> <li>1.3 Descripción del Proceso de Titulación (MV-TI)</li> </ol> </li> <li><b>2. Procesos de Compra Infonavit MAI</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Descripción del Proceso de Alta de Cliente (CO-AC)</li> <li>2.2 Descripción del Proceso de Compra de Vivienda (CO-CV)</li> <li>2.3 Descripción del Proceso de Titulación (CO-TI)</li> </ol> </li> <li><b>3. Procesos de Compra Particular MAI</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 Descripción del Proceso de Alta de Cliente (PA-AC)</li> <li>3.2 Descripción del Proceso de Compra de Vivienda (PA-CV)</li> <li>3.3 Descripción del Proceso de Titulación (PA-TI)</li> </ol> </li> <li><b>4. Procesos de TUYA</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 Descripción del Proceso de Desarrollo de Campañas de Marketing (TY-DC)</li> <li>4.2 Descripción del Proceso de Atención al interesado TUYA y REA (TY-AI)</li> <li>4.3 Descripción del Proceso de Inscripción al Programa TUYA (TY-IP)</li> <li>4.4 Descripción del Proceso de Formalización del Trámite (TY-FT)</li> </ol> </li> </ol>	Entregado a la firma

<p><b>5. Procesos de REA RESTRUCTURACIÓN</b></p> <p>5.1 Descripción del Proceso de Inscripción al Programa REA Fideicomiso (RF-IF)</p> <p>5.2 Descripción del Proceso de Ejecución REA (RF-ER)</p> <p><b>6. Procesos del IMSS</b></p> <p>6.1 Descripción del Proceso de Desarrollo de Campañas de Marketing (IM-DC)</p> <p>6.2 Descripción del Proceso de Alta de Cliente (IM-AC)</p> <p>6.3 Descripción del Proceso de Integración de expediente (IM-IE)</p> <p>6.4 Descripción del Proceso de Formalización del Trámite (IM-FT)</p> <p><b>7. Operador de Movilidad</b></p> <p>7.1 Descripción del Proceso de Inscripción de Operadores de Movilidad</p>	
<p><b>IV. Descripción de Sub Procesos</b></p> <p>1. Descripción del Sub Proceso de Identificación del Cliente Infonavit (SP-IC)</p> <p>2. Descripción del Sub Proceso de Pre Avalúo (SP-PA)</p> <p>3. Descripción del Sub Proceso de Avalúo (SP-AV)</p> <p>4. Descripción del Sub Proceso de Cancelaciones (SP-CA)</p> <p>5. Descripción del Sub Proceso de Asignación de Operador de Movilidad (SP-AO)</p> <p>6. Descripción del Sub Proceso de Selección de Vivienda (SP-SV)</p> <p>7. Descripción del Sub Proceso de Integración de Expediente (SP-IE)</p> <p>8. Descripción del Sub Proceso de Dictaminación Infonavit (SP-DI)</p> <p>9. Sub Proceso de Cálculo y Pago de Diferencias (SP-CP)</p> <p>10. Descripción del Sub Proceso de Aviso de Retención (SP-AR)</p> <p>11. Descripción Sub Proceso de Resultado de Firmas (SP-RF)</p> <p>12. Descripción del Sub Proceso de Emisión de Facturas (SP-EF)</p> <p>13. Descripción del Sub Proceso de Cobro de Comisiones y Encuesta Final (SP-CC)</p> <p>14. Verificación de Correo Electrónico</p> <p>15. Inteligencia Comercial</p>	<p>Entregado a la firma</p>  

<b>C. <u>Gestión de Negocio</u></b>	
<b>I. <u>Descripción y estrategia comercial de los Productos</u></b> 1.1 Objetivos y Alcance del PMH y del Programa REA. 1.2 Segmentación de Productos. 1.3 Explicación detallada de los Productos del PMH 1.4 Infografías de Productos del Programa de Movilidad	Entregado a la firma
<b>II. <u>Capacitación</u></b> 1. Capacitación de la Plataforma (flujo alto nivel) 2. Capacitación de Procesos cada Producto (flujo alto nivel) 3. Guía Informativa del CRM 4. Guía Informativa de los Productos del PMH 5. Guía Informativa de la Plataforma 6. Manual Detallado de Capacitación de los Productos del PMH 7. Manual Detallado de Capacitación de la Plataforma	Los documentos listados del 1 al 5 entregados a la firma.  Los Manuales listados en numerales 6 y 7 se entregarán una vez concluida la implementación.
<b>III. <u>Políticas</u></b> <b>1. <u>Políticas del Área Comercial</u></b> 1.1 Políticas de Presupuestos de Ventas e Ingresos 1.2 Políticas de Presupuestos para Gastos del Área Comercial 1.3 Política General de Alta de Clientes 1.4 Política General de Selección de Viviendas 1.5 Políticas Generales de Cierre de Ventas 1.6 Política General de Titulación 1.7 Política General de Entrega de Vivienda 1.8 Política General de Cancelaciones y Reactivaciones 1.9 Política General de Conducta y Ética de la Fuerza de Ventas	Entregado a la firma
<b>2. <u>Políticas del Marketing</u></b> 2.1 Política de MKT Campaña en Medios de Comunicación 2.2 Políticas de MKT Imagen Corporativa 2.3 Políticas de MKT Segmentación de Mercados 2.4 Políticas de MKT Administración de Sitio Web y Redes Sociales 2.5 Políticas de MKT Elaboración y seguimiento del programa anual de Promoción y Publicidad 2.6 Políticas de MKT Presentaciones 2.7 Políticas de MKT Contratación de medios	Entregado a la firma
<b>3. <u>Políticas del Área de Jurídico</u></b> 3.1 Política para Contratación de Proveedores 3.2 Política para Otorgamiento de Poderes 3.3 Política Operación Fideicomiso Movilidad 3.4 Política Protección y Privacidad de Datos Personales 3.5 Anexo Aviso de Privacidad - Movilidad TELRA 3.6 Política Derechos ARCO	Entregado a la firma

3.7 Anexo Solicitud Derechos ARCO (TELRA) 3.8 Anexo Dictamen Solicitud Procedente 3.9 Anexo Dictamen Improcedente 3.10 Anexo Constancia de Cumplimiento 3.11 Política de Conservación, Bloqueo y Supresión de Datos Personales 3.12 Política Medidas de Seguridad para la Protección de Datos Personales 3.13 Política Vulneraciones de Seguridad de Datos Personales 3.14 Guía para la Elaboración del Programa de Concientización de Privacidad 3.15 Formatos de Documentos para la Operación de Movilidad	
<b>4. Políticas del Área de Tecnologías de la Información</b> 4.1 Políticas de Procesos de Solución 4.1.1 Gestión de Incidentes 4.1.2 Gestión de Solicitudes 4.1.3 Gestión de Problemas  4.2 Políticas de Procesos de Control 4.2.1 Políticas de Gestión de Desarrollos y Pruebas 4.2.2 Gestión de Cambios 4.2.3 Políticas de Gestión de Configuraciones 4.2.4 Políticas de Gestión de Versiones 4.2.5 Política General de Seguridad de la Información 4.2.6 Política de Concientización de la Seguridad de la Información 4.2.7 Política Clasificación de la Información 4.2.8 Política de Manejo y Etiquetado de la Información 4.2.9 Política de Control de Acceso a la Información  4.3 Políticas de Procesos de Planeación y Administración 4.3.1 Políticas de Gestión de Disponibilidad 4.3.2 Políticas de Gestión de Capacidad 4.3.4 Políticas de Gestión de Proveedores de TI 4.3.5 Políticas de Continuidad del Negocio 4.3.6 Políticas de Gestión de Activos 4.3.7 Política de Uso de Controles Criptográficos 4.3.8 Política de Gestión de Vulnerabilidades Técnicas	Entregado a la firma
<b>5. Políticas del Área de Operaciones</b> 5.1 Políticas Generales del Portal 5.2 Políticas Generales del CRM 5.3 Políticas de Administración del Centro de Contacto 5.4 Políticas de Información del Centro de Contacto 5.5 Políticas de Atención al Cliente del Centro de Contacto 5.6 Políticas de Comportamiento del Operador Telefónico del Centro de Contacto	Entregado a la firma

5.7	Políticas de las Notarías	
5.8	Políticas de las Unidades de Valuación	
5.9	Políticas del Archivo	
5.10	Anexo Políticas del Archivo	
5.11	Políticas de la Capacitación	
5.12	Políticas de Comisiones de Venta	
5.13	Políticas de Atención de Quejas y Reclamaciones de Usuarios	
<b>IV.</b>	<b><u>Organigramas</u></b>	Entregado a la firma
1.	Organigramas del área de Operaciones	
2.	Organigramas del área de Jurídico	
3.	Organigramas del área de Tecnologías de la Información	
4.	Organigramas del área de Comercial	
5.	Organigramas del área de Administración y Finanzas	
<b>V.</b>	<b><u>Estrategia Comercial y de Ventas</u></b>	Entregado a la firma
1.	Reglas de Negocio	
2.	Estrategia Comercial y de Venta	
<b>VI.</b>	<b><u>Plan de Penetración de Mercado</u></b>	Entregado a la firma
1.	Plan de Distribución Geográfica	
2.	Desplazamiento por Estado	
3.	Plan de Salida (Prueba Piloto)	
4.	Estrategia de Atención en los CESIS	
5.	Presupuesto de Venta por Producto, Plaza y Región	
6.	Estrategia de Incorporación de Inventario	
<b>VII.</b>	<b><u>Marketing y Publicidad</u></b>	Entregado a la firma
<b>1.</b>	<b><u>Manual de Identidad</u></b>	
1.1.	Manual de Identidad del Programa La Casa Infonavit	
1.2.	Manual de Aplicaciones Productos La Casa Infonavit	
1.3.	Manual de identidad del Producto Tuya	
<b>2.</b>	<b><u>Campaña de Publicidad</u></b>	Entregado a la firma
2.1.	Presentación de la Campaña Publicitaria	
<b>3.</b>	<b><u>Estrategias de Marketing y Publicidad</u></b>	Entregado a la firma
3.1.	Estrategia Integral de Comunicación	
3.2.	Estrategia de Comunicación Interna	
3.3.	Estrategia de Correo Directo	
<b>4.</b>	<b><u>Front End</u></b>	Entregado a la firma
4.1.	<i>Look and Feel</i> del Front End	
<b>5.</b>	<b><u>Video Promocional</u></b>	Entregado a la firma
5.1.	Guión del Video Programa La Casa Infonavit	
5.2.	Story Board del Video	
5.3.	Video de La Casa Infonavit	



<b>D. <u>Plataforma Informática</u></b>	
<b>I. <u>Portal Inmobiliario</u></b> <b>1. <u>Configuración de la Plataforma</u></b> 1.1 Diseño esquemático de las pantallas del Portal así como los botones funcionales 1.2 Plan detallado de Iteraciones 1.3 Documento de Diseño y Delta de Funcionalidad 1.4 Lista de Escenarios y Casos de Uso 1.5 Fases y Desarrollo 1.6 Requisitos de los Acreditados y Derechohabientes 1.7 Configuraciones de la herramienta (transporte)	Todos Entregados a la firma, con excepción del 1.7 que se entregará una vez concluida la implementación.
<b>2. <u>Casos de Uso del Portal Inmobiliario</u></b> 2.1 Caso de uso Alta usuario Portal Infonavit 2.2 Caso de Uso Alta usuario Portal La Casa Infonavit 2.3 Caso de Uso Consulta de Vivienda 2.4 Caso de Uso Favoritos visita compara 2.5 Diseño Funcional de Alta de Vivienda 2.6 Reglas de negocio de los Casos de Uso (reglas del portal)	Entregado a la firma
<b>II. <u>Herramienta de Gestión de Campañas</u></b> <b>1. <u>Diseño de Algoritmos Predictivos</u></b>	Entregado a la firma
<b>2. <u>Código Fuente</u></b>	A entregarse una vez concluida la implementación.
<b>3. <u>Configuración de la Plataforma</u></b> 3.1 Plan detallado de Iteraciones 3.2 Documento de Diseño y Delta de Funcionalidad 3.3 Lista de Escenarios y Casos de Uso 3.4 Fases y Desarrollo 3.5 Estructura de Campaña Programa de Movilidad 3.6 Configuraciones de la herramienta (transporte)	Todos entregados a la firma, con excepción del 3.6 que se entregará una vez concluida la implementación.
<b>III. <u>CRM</u></b> <b>1. <u>Configuración de la Plataforma</u></b> 1.1 Arquitectura Técnica 1.2 Ejercicio de Configuración 1.3 Identificación de Web Services del CRM 1.4 Configuraciones de la herramienta	Todos entregados a la firma, con excepción del 1.4 que se entregará una vez concluida la implementación.
<b>IV. <u>Herramienta para Control Financiero y Contable</u></b> <b>1. <u>Configuración de la Plataforma</u></b> 1.2 Documento de Diseño y Delta de Funcionalidad 1.3 Lista de Escenarios y Casos de Uso 1.4 Fases y Desarrollo 1.5 Configuraciones de la herramienta (transporte)	Todos a entregarse una vez concluido el Diseño Funcional y la validación del Diseño de Interfaces con el INFONAVIT, con excepción del 1.5

	El 1.5 se entregará una vez concluida la implementación.
<b>V. <u>Herramienta de Inteligencia de Negocio</u></b>	
<b>1. <u>Calibración de Modelos Analíticos por Producto</u></b>	Todos a entregarse una vez concluida la validación de los Modelos de Datos y los Diseños de los ETL's con el INFONAVIT, con excepción del 1.6,
1.2 Revisión de Fuentes y Elementos de Datos; Categorización y criterios de limpieza	
1.3 Diseño del Modelo de Datos	
1.4 Diseño de ETL's	
1.5 Diseño de reportes de control	
1.6 Configuraciones de la herramienta (transporte)	El 1.6 se entregará una vez concluida la implementación.
<b>E. <u>Obra titulada "Programa de Movilidad Hipotecaria, Programa de Regularización de Cartera REA" inscrita en el Registro Público del Derecho de Autor</u></b>	Entregado a la firma
<b>F. <u>Cronograma de Implementación</u></b>	Entregado a la firma

LA "CEDENTE"

RAFAEL ZACA TAWIL  
Representante Legal

LA "CESIONARIA"

ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN  
Apoderado Legal