

INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES

CONTRATO DE LICENCIA DE MARCAS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES [REDACTADO], REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ OCTAVIO TINAJERO ZENIL (EN LO SUCESIVO EL "LICENCIANTE") Y POR LA OTRA PARTE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR [REDACTADO] (EN LO SUCESIVO LA "LICENCIATARIA"), DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

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

- a) Es un Organismo de Servicio Social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de Abril de 1972 en cumplimiento a lo señalado por la Fracción XII del Aportado "A" del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- b) Su representante legal cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración de este Contrato, según consta en Escritura Pública número 26,447 de fecha 2 de abril de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Alfredo Caso Velázquez, titular de la Notaría Pública número 17 de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitados en forma alguna.
- c) Es el legítimo titular de los derechos de las marcas que se describen en el "Anexo A" del presente Contrato dentro de México, mismas que se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (en lo sucesivo, las "Marcas").
- d) Es el legítimo titular de los derechos de las marcas que se describen en el "Anexo B", del presente Contrato dentro de México, mismas que se encuentran en proceso de registro ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (en lo sucesivo, las "Nuevas Marcas").
- e) Con antelación a la fecha de celebración del presente Contrato, no ha cedido, gravado, encadenado ni licenciado a favor de tercera persona alguna, ninguno de los derechos que mantiene sobre las Nuevas Marcas descritas en el "Anexo B".
- f) Conforme a los términos y condiciones de éste Contrato, es su deseo otorgar en favor de la Licenciataria las licencias de uso y explotación no exclusiva y exclusiva sobre las Marcas y las Nuevas Marcas dentro del territorio de los Estados Unidos Mexicanos (en lo sucesivo, el "Territorio").

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

- a) Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, según consta en Escritura Pública número 15,080 (quince mil ochenta) de fecha 7 (siete) de mayo de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del licenciado Edgar Rodolfo Macero Núñez, titular de la Notaría Pública número 142 (ciento cuarenta y dos) de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, cuyo primer testimonio se encuentra

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**

debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Naucalpan y Huixquilucan;

- b) Su representante legal cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración de este Contrato según consta en Escritura Pública número 15,080 (quince mil ochenta) de fecha 7 (siete) de mayo de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del licenciado Edgar Rodolfo Macedo Núñez, titular de la Notaría Pública número 142 (ciento cuarenta y dos) de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Naucalpan y Huixquilucan, mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.
- c) Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave TRE-140507-122.
- d) Conforme a los términos y condiciones de éste Contrato, es su deseo obtener de la Licenciatante las licencias de uso y explotación no exclusiva y exclusiva de las Marcas y las Nuevas Marcas dentro del Territorio.
- e) Ha contratado a su costa los servicios de diversas personas físicas para el diseño de los logotipos que se contienen en Las Nuevas Marcas "Anexo B" y ha celebrado con ellos contratos de colaboración remunerada para tales efectos.

Con base en las Declaraciones que anteceden, las partes convienen en otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. LICENCIA Y EXCLUSIVIDAD

- 1.1 La Licenciatante en este acto otorga a la Licenciataria (i) una licencia no exclusiva de uso y explotación sobre las Marcas "Anexo A" dentro del Territorio así como (ii) una licencia de uso y explotación exclusiva sobre las Nuevas Marcas "Anexo B" dentro del Territorio (conjuntamente, las "Licencias"). La Licenciataria a su vez, acepta las Licencias.
- 1.2 Las Licencias otorgan a la Licenciataria el derecho de explotar, usar, utilizar, plasmar, reproducir y fijar las Marcas y las Nuevas Marcas en todo tipo de soportes materiales, magnéticos y electrónicos así como todo tipo de aparatos electrónicos, conocidos o por conocerse, así como ser cargadas en cualquier red informática social y/o página de internet.
- 1.3 Las Partes acuerdan que la licencia de uso y explotación no exclusiva de las Marcas se otorga a efecto de que la Licenciataria pueda llevar a cabo la promoción y explotación de los programas que le han sido encomendados y dentro de los lineamientos pactados por las partes en los diversos contratos firmados para regular las relaciones comerciales que los unen, incluyendo en forma enunciativa mas no limitativa, el diseño, desarrollo, producción, implementación y comercialización en general respecto de toda clase de bienes y servicios, asimismo podrá utilizarlas para llevar a cabo la creación de Nuevas Marcas.
- 1.4 Las Partes acuerdan que la licencia de uso y explotación exclusiva de las Nuevas Marcas se otorga a efecto de que la Licenciataria sea la única persona, ya sea física y/o moral, que cuente con el derecho exclusivo de usar y explotar las Nuevas Marcas dentro del Territorio.



**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**



- 1.5 Las Partes se obligan a abstenerse de usar y explotar las Nuevas Marcas, por si mismo o, a través de terceros, ~~o, menos que lo haga en forma conjunta con la otra Parte~~ para la promoción de los programas.
- 1.6 La Licenciatante se obliga a abstenerse de otorgar en favor de tercero alguno licencia o autorización para el uso y/o explotación de las Nuevas Marcas.

SEGUNDA. DERECHO DE CREACIÓN ARTÍSTICA Y AUTORÍA

- 2.1 La Licenciatante autoriza a la Licenciada para que ésta pueda editar, modificar y alterar las Marcas, ya sea en forma total y/o parcial, para la generación de nuevas marcas que habrán de ser registradas, en su caso, a favor del Licenciatante (cada una de ellas en lo individual como "Nueva Marca" o en su conjunto como "Nuevas Marcas"). Cada una de dichas Nuevas Marcas será relacionada en Anexos numerados en orden consecutivo al presente Contrato los cuales, una vez que serán firmados por ambos partes se constituirán como parte integrante del mismo y formarán un solo instrumento.
- 2.2 La Licenciatante reconoce que a la fecha del presente la Licenciataria ha generado ya con su autorización las Nuevas Marcas que se relacionan en el "Anexo B" del presente Contrato. No obstante las Nuevas Marcas relacionadas en el "Anexo B" han sido registradas a nombre de la Licenciatante, las mismas han sido creadas y diseñadas por personal contratado a costa de La Licenciataria, con recursos propios de ésta y con el objeto de promocionar los programas que se le han encomendado.
- 2.3 La Licenciatante reconoce que no obstante las Nuevas Marcas que se lleguen a crear de tiempo en tiempo por la Licenciataria serán registradas a nombre de la Licenciatante, las mismas habrán sido creadas y diseñadas por personal de La Licenciataria o externo contratado por ésta para dichos efectos, con recursos propios de la Licenciataria y con el objeto de promocionar los programas que se le han encomendado.
- 2.4 Derivado de lo anterior y como parte de las actividades que desarrollará en los programas que le han sido encomendados, la Licenciataria tendrá el derecho y/o la facultad de: (i) usar, explotar, difundir, publicar, exhibir y distribuir las Marcas y las Nuevas Marcas (éstas últimas en forma exclusiva y excluyente), los soportes materiales o ejemplares que las contengan en lo individual o en conjunto, en forma total o parcial; (ii) usar las Marcas y las Nuevas Marcas (éstas últimas en forma exclusiva y excluyente) en la preparación de pruebas, modelos, bocetos y/o prototipos ya sea que estos sean preparados directamente por la Licenciataria o por medio de terceros contratados para tales fines; (iii) aplicar, utilizar, modificar, adaptar y alterar de cualquier manera las Marcas y las Nuevas Marcas (éstas últimas en forma exclusiva y excluyente), sin importar el tipo de medio de entrega (ondas radioeléctricas, microondas, vía satélite, cable, fibra óptica, vía computadora, vía Internet, vía plataforma digital o cualquier combinación de estos); (iv) elaborar con las Marcas y con las Nuevas Marcas (éstas últimas en forma exclusiva y excluyente) cualquier tipo de promocionales, anuncios publicitarios, propaganda impresa, auditiva, audiovisual o electrónica (incluyendo en sistemas globales de información tales como Internet o cualquier medio que exista o pudiere existir); y (vi) usar y/o explotar las Marcas y las Nuevas Marcas (éstas últimas en forma exclusiva y excluyente), con la finalidad de prestar servicios y/o comercializar bienes, para la promoción y explotación de los programas que le han sido encomendados y dentro de los lineamientos pactados por las partes en los diversos contratos firmados para regular las relaciones comerciales que los unen.

TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**



- 3.1 Adicional a las convenciones económicas pactadas por las partes en los diversos contratos celebrados para regular la relación comercial ~~en cada uno~~ de los programas que le han sido encomendados a La Licenciataria; los gastos en que ha incurrido la Licenciataria en la creación de las Nuevas Marcas señaladas en el "Anexo B" y aquellos en que incurra en la creación o generación de Nuevas Marcas, serán consideradas la contraprestación la licencia, en este sentido, la Licenciataria se obliga a sufragar (i) todos los gastos y costos inherentes a la creación de las mismas, (ii) todos los derechos y aprovechamientos relacionados con el registro de las mismas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
- 3.2 Ambas partes están de acuerdo en que el presente contrato no constituye un contrato de colaboración remunerada; por lo cual cada una de las partes será titular de los derechos que por ley le correspondan.

CUARTA.- USO Y EXPLOTACIÓN DE LA MARCA

- 4.1 La Licenciataria deberá desarrollar y mantener una buena imagen sobre las Marcas en el desempeño de las Actividades Amparadas en el Territorio.
- 4.2 La Licenciataria se obliga a consultar con la Licenciente respecto al diseño de las Nuevas Marcas. Todas las Nuevas Marcas deberán ser previamente autorizados por la Licenciente.

QUINTA.- REGISTRO

- 5.1 Cualquiera de las partes podrá registrar el presente Contrato ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial o ante cualquier otra autoridad que considere oportuno, en cumplimiento de la legislación aplicable. Los gastos por el registro mencionado serán por cuenta de quién lo haga.

SEXTA.- COOPERACIÓN

- 6.1 La Licenciente cooperará y firmará los documentos que la Licenciataria, someta a su consideración con el fin de perfeccionar y registrar la Licencia de las Marcas así como las Nuevas Marcas. Las obligaciones de la Licenciente a que se refiere ésta cláusula deberán ser cumplidas por el Licenciente dentro de los cinco (5) días naturales siguientes a la fecha en que la Licenciataria le hubiere requerido su cooperación o le hubiere entregado los documentos respectivos para su firma.

SÉPTIMA.- VIGENCIA Y TERMINACION ANTICIPADA

- 7.1 Las partes acuerdan que la licencia de uso y explotación de la Marca materia del presente Contrato estará vigente por el término de 10 (diez) años contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato. El presente Contrato únicamente podrá concluir anticipadamente (i) por acuerdo escrito firmado por las Partes o (ii) en caso que la relación comercial que une a las partes sea terminada anticipadamente. El presente contrato se entenderá prorrogado en forma automática sin necesidad de declaración o reconocimiento de las partes en caso de renovarse los plazos de los contratos celebrados entre las partes para la promoción de los programas encomendados a él Licenciatario o en caso de firmarse nuevos contratos. Dicha prorroga se entenderá realizada por el mismo plazo en que sea prorrogada la relación entre las partes en los contratos respectivos. En todo caso el presente contrato estará vigente mientras esté vigente la relación comercial entre las partes para la promoción de cualquiera de los programas encomendados y que fueron motivo de la creación de Las Marcas.

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**



- 7.2 A la terminación del presente contrato, la Licenciatante se obliga a hacer una cancelación voluntaria de las Nuevas Marcas mencionadas en el "Anexo B", así como de todas aquellas Nuevas Marcas que con posterioridad puedan crearse y registrarse a nombre de la licenciatante al amparo de este contrato y se obliga a no utilizarlas directamente y a no autorizar o licenciar su uso a terceros. Queda expresamente convenido que Las Nuevas Marcas señaladas en el "Anexo B" así como aquellas Nuevas Marcas que puedan ser creadas con posterioridad y agregadas al amparo de este contrato, han sido creadas por el Licenciatario y registradas a nombre de el Licenciatante con el objeto de promocionar los programas que le han sido encomendados a el Licenciatario, por lo que, ambas partes reconocen que sólo pueden utilizarlas en forma conjunta y que ninguna de ellas podrá hacer uso de las mismas en ninguna actividad que no incluya a la otra.

OCTAVA.- GARANTÍAS E INDEMNIZACIONES

- 8.1 Las partes declaran y garantizan que las Declaraciones manifestadas por ellas en el cuerpo del presente Contrato son veraces y no adolecen de dolo o mala fe, por lo que para el caso de que existiera cualquier clase de reclamación, queja, demanda u otro acto que iniciara un tercero en la que se determinara que alguna de las Declaraciones manifestadas por las partes en este Contrato es falsa o fué otorgada con base en mala fe o dolo, la parte que hubiere declarado falsamente se obliga a cubrir y/o rembolsar a la otra parte, en su totalidad, los daños y perjuicios (incluyendo cualquier tipo de sanciones y honorarios de abogado) que se hubieren causado a la otra parte derivado de la falsoedad o del dolo o mala fe con la que se otorgó la Declaración respectiva, así como por las reclamaciones, quejas u actos que hubieren iniciado terceros en su contra.

NOVENA.- CESIÓN

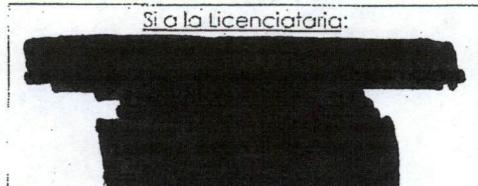
- 9.1 Queda expresamente convenido por las partes que la Licenciataria no tendrá la facultad de sublicenciar o autorizar a terceras personas el uso de las Marcas, a menos que cuente con la autorización previa y por escrito de la Licenciatante, con excepción del caso en que dicha sublicencia o autorización de la Marca se otorgue en favor de una persona que sea controladora, afiliada o subsidiaria de la Licenciataria o que sea un proveedor contratado por ésta para prestar servicios relacionados con los programas encomendados a la Licenciataria.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES

- 10.1 El presente Contrato no podrá ser modificado en forma alguna, salvo que la modificación se haga por escrito y sea debidamente firmada por ambas partes.

DÉCIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS.

- 11.1 Todos los avisos y demás comunicaciones que las Partes deban darse por este Contrato o en relación con las acciones previstas en el mismo, serán realizados por escrito con acuse de recibo a los siguientes e-mails (correos electrónicos), números de telefax y/o domicilios, respectivamente:

<u>Si a la Licenciataria:</u> 	<u>Si a la Licenciatante:</u> Avenida Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal
--	---

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**

- 11.2 Las Partes se obligan a dar aviso a la otra de cualquier cambio de dirección de e-mail (correo electrónico), número de telefax y/o cambio de domicilio a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales previos al cambio, en la inteligencia de que de no hacerlo, la notificación que se hiciere a los e-mails (correos electrónicos), números de telefax y/o domicilios declarados en el numeral inmediato anterior surtirá plenos efectos.

DÉCIMA SEGUNDA. RELACIONES ENTRE LAS PARTES Y RESPONSABILIDAD LABORAL.

- 12.1 Las Partes aceptan y reconocen que no existe relación laboral alguna entre ellas. Las Partes aceptan y reconocen que la relación entre ellas es y será única y exclusivamente de carácter mercantil, por lo que ninguna estipulación o acto de los contratantes, derivado de este Contrato, deberá interpretarse en el sentido de que constituye o implica una asociación, sociedad, asociación en participación o cualquier otro tipo de relación legal similar o afín entre las Partes que no sea la derivada de un contrato de licencia de uso y explotación exclusiva.

DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN Y LEY APPLICABLE.

- 13.1 Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente, las Partes en este acto se someten a las leyes mercantiles de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes con residencia en la Ciudad de México, Distrito Federal, y renuncian en este acto a cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

DÉCIMA CUARTA. INTEGRIDAD E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

- 14.1 Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes respecto a la materia objeto del mismo y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las Partes para el uso de las Marcas y las Nuevas Marcas.
- 14.2 En el evento que, por disposición judicial o de cualquier otra naturaleza, alguna de las Cláusulas del presente o su aplicación respecto de alguna persona o circunstancia resultase nula, absoluta o relativamente, tal nulidad no se extenderá al resto de las Cláusulas, circunstancias o personas, según sea aplicable, las cuales y respecto de las cuales se mantendrán en vigor.
- 14.3 Los Anexos, presentes y futuros, de este Contrato, debidamente firmados por las Partes, formarán parte integral del mismo, y tendrán la misma eficacia y efectos legales como el Clausulado del mismo. Los Anexos adjuntos son parte integral de este instrumento tal y como si estuviesen aquí reproducidos, y se considerará que toda referencia que se haga al presente incluye todos sus Anexos.
- 14.4 Los títulos y encabezados del presente son únicamente por conveniencia y no deberán afectar la interpretación del mismo. Siempre que las palabras "incluyendo", "incluido" o "incluye" sean utilizadas en este Contrato, deberán ser interpretadas de una forma no exclusiva como si las palabras "sin limitación" les siguieran.
- 14.5 Cada Parte, cuando quiera y tan frecuentemente como sea requerida por otra Parte, hará lo necesario para que se celebren, reconozcan o entreguen cualesquier y todos aquellos otros instrumentos y documentos según sea necesario o conveniente, conforme a la opinión razonable de la Parte que lo solicite, a efecto de que se lleven a cabo los objetivos y propósitos del presente Contrato.
- 14.6 En caso que algún derecho u obligación bajo el presente Contrato deba ejercerse o cumplirse durante cierto período de tiempo o en una fecha determinada que termine o suceda en un día no hábil, entonces dicho período o fecha será prorrogado hasta el



**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**



día hábil inmediato posterior. Para estos efectos "día hábil" significa cualquier día excepto sábado, domingo y cualquier día que en la Ciudad de México sea un día de descanso obligatorio o un día en el que las instituciones bancarias estén autorizadas y obligadas por ley o otra disposición gubernamental a mantener sus puertas cerradas.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, debidamente enteradas las Partes del contenido, fuerza y alcances legales del presente Contrato, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 27 de abril de 2015 (dos mil quince), por duplicado quedando 1 (un) ejemplar en poder de cada una de ellas:

El Lencenciaante

Por: Lic. José Octavio Tinajero Zenil
Cargo: Representante Legal

El Lencenciataria

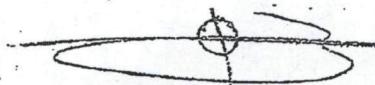
INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES

"ANEXO A" DEL CONTRATO DE LICENCIA DE MARCAS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) Y
POR LA OTRA PARTE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., DE FECHA 27 DE ABRIL DE 2015.

LAS MARCAS



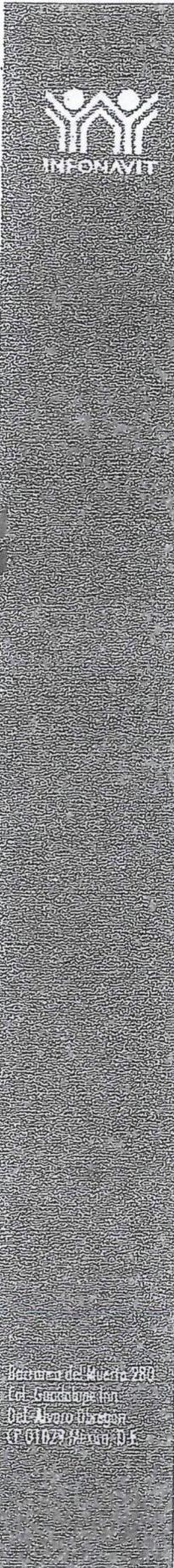
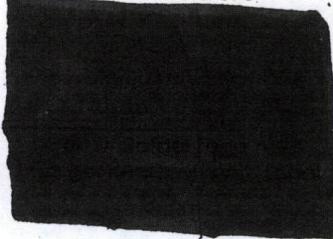
El licenciatante



A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Octavio Tinajero Zenil". The signature is placed over a circular ink smudge or a small circular stamp.

Por: Lic. José Octavio Tinajero-Zenil
Cargo: Representante Legal

El licenciatario

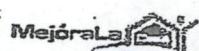
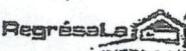
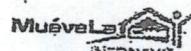
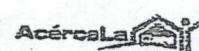
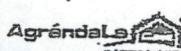
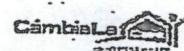
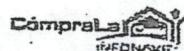


INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES

"ANEXO B" DEL CONTRATO DE LICENCIA DE MARCAS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) Y
POR LA OTRA PARTE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., DE FECHA 27 DE ABRIL DE 2015.



LAS NUEVA MARCAS



El Licenciatante

Por: Lic. José Octavio Tinojero Zenil
Cargo: Representante Legal

El Licenciatario

Boulevard del Maestro 280
Col. Guadalupe I
Del. Alvaro Obregón
CP 11000 México, D.F.