

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/654, en lo sucesivo el "**FIDEICOMISO**", que celebran por una parte "**MATERIAS PRIMAS, INMUEBLES Y TRANSPORTES DE MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en lo sucesivo "**MIT MEX**"; ; como FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO, a quien en lo sucesivo se les denominará como el "**FIDEICOMITENTE**" o "**FIDEICOMISARIO**" según sea el caso, representada por el señor MIGUEL IRURITA TOMASENA; "**BANCO AZTECA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**, , como FIDUCIARIO, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "**FIDUCIARIO**" representada por su delegado fiduciario el señor licenciado GUILLERMO JUAN LÓPEZ; al FIDEICOMITENTE, y al FIDUCIARIO se les denominará como las "**PARTES**"; con la comparecencia de "**AGROINDUSTRIAS DEL BALSAS**", **S.A. DE C.V.**, , (en lo sucesivo "**ABSA**") representada en este acto por el señor Pablo Ignacio Duhart Aranzubia; acto que tiene lugar de conformidad con los apartados de antecedentes, declaraciones y cláusulas que a continuación se detallan:

ANTECEDENTES

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

UNO.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BANCOMEXT.- Con fecha 5 de marzo 2010, MIT MEX, celebró con AGROINDUSTRIAS DEL BALSAS, S.A. de C.V., un contrato de arrendamiento sobre los lotes de terreno 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 18, 19, 21, 24, 26, 31, 32, 45, 52 localizados en la Isla de en medio sin número, ubicada en la ciudad de Lázaro Cárdenas, Michoacán, conocida como Unidad Industrial Lázaro Cárdenas (los "**Predios Bancomext**"), el cual se encuentra sujeto a la condición suspensiva consistente en que MIT MEX adquiera del Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., la propiedad de los Predios Bancomext (el "**Contrato de Arrendamiento Bancomext**"). Copia del referido contrato se agrega al apéndice del presente contrato como **Anexo 1**.

DOS.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PEMEX.- MIT MEX, se encuentra en negociaciones con AGROINDUSTRIAS DEL BALSAS, S.A. de C.V., respecto de la celebración de un contrato de arrendamiento sobre los lotes de terreno 16, 23, 28, 29, 36, 37, 40, 42, 43 y 44 localizados en la Isla de en medio sin número, ubicada en la ciudad de Lázaro Cárdenas, Michoacán, conocida como Unidad Industrial Lázaro Cárdenas (los "**Predios Pemex**"), actualmente propiedad de Pemex Petroquímica (el "**Contrato de Arrendamiento Pemex**") entidad con la cual también sostiene negociaciones para la adquisición de los Predios Pemex.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

DECLARARON LOS OTORGANTES

I. EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO, POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, MANIFESTÓ QUE:

a) Es una sociedad mercantil válidamente constituida y legalmente existente al amparo de las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), según lo acredita con copia certificada de las escritura pública que contiene su acta constitutiva y estatutos vigentes a la fecha del presente Fideicomiso, la que se entrega por separado al Fiduciario, y que su representante cuenta con los poderes y facultades necesarios para obligarla en los términos previstos por este Fideicomiso, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, según consta en la escritura que en copia se entrega por separado al Fiduciario.

b) Su objeto social le permite la suscripción, celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso y de los Documentos del Fideicomiso y por consiguiente no contravienen: (i) sus estatutos sociales, ni (ii) ley o disposición reglamentaria o contractual alguna que les obligue o afecte;

c) A la fecha de constitución de este Fideicomiso, no se requiere autorización, aprobación, o acción alguna por parte de, ni notificación a, o registro ante, cualquier autoridad gubernamental y organismo regulatorio para la debida suscripción, celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso y los demás Documentos del Fideicomiso;

d) Este Fideicomiso constituye, y cada uno de los Documentos del Fideicomiso una vez suscritos y celebrados conforme al presente Fideicomiso constituirán, obligaciones legales, válidas y exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos;

e) Es su voluntad afectar y transmitir en este mismo acto los Predios Bancomext y los Predios Pemex con todo lo que de hecho y por derecho les correspondan, en el estado real y jurídico en el que los mismos se encuentren, incluyendo pero sin limitarse a los derechos y obligaciones de arrendador respecto de los Contratos de Arrendamiento. Lo anterior en el tendido de que la transmisión a que se refiere el presente inciso, se perfeccionará en el momento en que MIT MEX adquiera la propiedad de los referidos Predios y se otorgue de manera inmediata los instrumentos públicos o privados que resulten necesarios para documentar las referidas afectación y transmisión.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

f) La afectación y transmisión de los bienes y derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, se efectuará en el estado real y jurídico que se encuentren; con las cargas, limitantes y gravámenes que cada uno de ellos reporte, adjuntando para dichos efectos y exclusivamente por lo que toca a los Predios Bancomext, los certificados de gravámenes de fecha 5 de noviembre de 2009, que en copia simple se agregan al presente contrato como **Anexo 2**.

g) No ha practicado, ni practicará estudios, inspecciones o auditorias de cualquier tipo sobre los bienes y derechos que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso; incluyendo pero sin limitarse a los Predios Bancomext y los Predios Pemex, mismos que a su leal saber y entender, no han sido ocupados por sus actuales propietarios, ni por MIT MEX.

h) Se reservan el derecho a readquirir la propiedad de los bienes y derechos que en este o ulterior momento sean afectados a este Fideicomiso, en los términos establecidos más adelante y aquellos que de común acuerdo pacten en el futuro.

i) Instruye en este mismo acto al Fiduciario, para que en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso busque, negocie y contrate un crédito simple con alguna institución de crédito Mexicana, incluyendo pero sin limitarse a Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, hasta por un monto de USD\$24'000,000.00 (veinticuatro millones de dólares, 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América).

j) Ninguna información, documento o reporte entregado por el Fideicomitente al Fiduciario, para procurar la celebración del presente Fideicomiso, contiene dato erróneo alguno, ni omite hecho significativo o cualquier otro dato que tenga el efecto de inducir al Fiduciario a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la aceptación del presente Fideicomiso y la celebración del mismo.

k).- Para el caso de que el Fiduciario en ejecución de los fines del Fideicomiso, dé en prenda sin transmisión de posesión los bienes muebles fideicomitados, está de acuerdo en que dicha prenda se inscriba en el folio mercantil del Fideicomitente, ya que dicha garantía independientemente que la otorgue el Fiduciario, afecta su patrimonio.

II) EL FIDUCIARIO POR CONDUCTO DE SU DELEGADO FIDUCIARIO MANIFESTÓ QUE:

a) Es una institución debidamente constituida y facultada para actuar como fiduciario conforme a las leyes de México y que su delegado fiduciario cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligarla en los términos previstos por este contrato, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o

limitados en forma alguna.

b) Está de acuerdo en celebrar este Fideicomiso y aceptar su designación como Fiduciario, y llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso y en la legislación aplicable;

c) No requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Fideicomiso, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones que le derivan del presente Fideicomiso, las cuales son legales, válidas y exigibles en su contra en los términos del presente Fideicomiso;

d) Que de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del inciso b) de la fracción XIX (diecinueve romano) del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, hizo saber inequívocamente al Fideicomitente y Fideicomisarios el contenido de dicha disposición, la cual también se transcribe a la letra en la cláusula décimo tercera del presente contrato.

e) De conformidad con las disposiciones previstas en la Sección 5.5. (cinco punto cinco punto) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) (según la misma sea modificada), emitida por el Banco de México, que contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado en las Operaciones de Fideicomiso, las disposiciones de la Sección 6 (seis) de dicha Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) hizo saber inequívocamente al Fideicomitente y Fideicomisario el contenido de dicha Sección, la cual también se transcribe a la letra en la cláusula décima tercera del presente contrato.

III) ABSA POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:

a) Es una sociedad mercantil válidamente constituida y legalmente existente al amparo de las leyes de México, según lo acredita con copia certificada de la escritura pública que contiene su acta constitutiva y estatutos vigentes a la fecha del presente Fideicomiso, la que se entrega por separado al Fiduciario, y que su representante cuenta con los poderes y facultades necesarios para obligarla en los términos previstos por este Fideicomiso, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, según consta en las escrituras que en copia se entrega por separado al Fiduciario.

b) Su objeto social le permite comparecer al otorgamiento de este Fideicomiso y por consiguiente no contravienen: (i) sus estatutos sociales, ni (ii) ley o disposición reglamentaria o contractual alguna que les

obligue o afecte.

c) El objeto de su comparecencia se limita a manifestar su conformidad con la cesión, afectación y transmisión al patrimonio de este Fideicomiso de los derechos y obligaciones al amparo de los Contratos de Arrendamiento (según se define este término más adelante).

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en celebrar el presente contrato de Fideicomiso, y sujetar el cumplimiento y ejecución del presente contrato de acuerdo a lo establecido en las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. TÉRMINOS DEFINIDOS.

Según se utilizan en el presente Contrato, los términos que se relacionan más adelante, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos:

"Acreedor".- Significa cualquier institución de crédito, incluyendo pero sin limitarse a Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, con quien el Fideicomiso contrate el crédito descrito en la cláusula 4.1.

"Apoderado".- Significa cada persona en cuyo favor otorgue poderes el Fiduciario conforme a lo establecido la Cláusula Cuarta, 4.10 (cuatro punto diez) de este contrato, en relación con, o para llevar a cabo, la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

"Bienes y Derechos Fideicomitidos".- Significan conjuntamente los bienes y derechos que se afectan y afectarán o que se transmiten y transmitirán al patrimonio del presente Fideicomiso, según los listados identificados como **Anexos 4 y 5**, y que podrán ser actualizados o modificados previo acuerdo por escrito de las Partes.

"Bienes Fideicomitidos".- Serán el conjunto de bienes inmuebles y muebles, que integren los listados que se identifican como **Anexos 4** de este Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo, incluyendo pero sin limitarse a los Predios Bancomext y los Predios Pemex, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda respectivamente.

"Comité Técnico".- Significa el órgano de administración que se constituya conforme a la cláusula octava.

"Contratos de Arrendamiento".- Significan los contratos de arrendamiento descritos en los antecedentes uno y dos de este contrato.

"Derechos Fideicomitidos".- Serán el conjunto de derechos, que integren el listado que se identifica como **Anexo 5** de este Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo pero sin limitarse a los que deriven de los Contratos de Arrendamiento.

"Día Hábil".- Cualquier día del año distinto de sábados, domingos, y los días en que las instituciones de crédito en la Ciudad de México estén autorizadas u obligadas a cerrar, de conformidad con las reglas de carácter general que para tales efectos expide la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Documentos del Fideicomiso".- Significa conjunta e individualmente, cualquier contrato así como cualquier otro documento, acuerdo o convenio, que en este o ulterior momento resulte necesario ejecutar o suscribir, para implementar las disposiciones contenidas en este Fideicomiso y sus Anexos. -----

"Efectivo".- Significa la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) que en este mismo acto MIT MEX transmite al Patrimonio del Fideicomiso.

"Efectivo del Fideicomiso".- Significa cualquier cantidad de efectivo o títulos negociables en el mercado de valores bursátil o extra bursátil que en cualquier momento mantenga o reciba el Fiduciario conforme al presente contrato de Fideicomiso y que forma parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"Fideicomiso".- Significa el presente contrato de fideicomiso se identificará con el número F/654 de Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

"Fideicomisario".- Significa MIT MEX.

"Fideicomitente".- Significa MIT MEX.

"Fiduciario".- Significa Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando precisamente en su carácter de fiduciario dentro del presente fideicomiso.

"Gastos de Mantenimiento de los Bienes".- Significa los gastos por operación y mantenimiento de Bienes Fideicomitidos.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive script, and the initials are a stylized '21'.

"**LGTOC**".- Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"**LIC**".- Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"**Patrimonio del Fideicomiso**".- Tiene el significado establecido en la cláusula quinta de este Fideicomiso.

"**Predios**".- Tendrá el significado que se le atribuye en la cláusula cuarta numeral cuatro punto dos de este Fideicomiso.

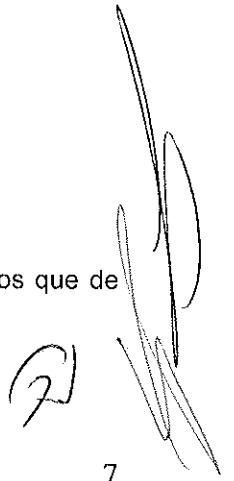
"**Rentas**".- Significan los frutos o productos que se obtengan por el arrendamiento, uso, disfrute, enajenación o explotación de los Bienes y Derechos Fideicomitados, cubiertos por una entidad ajena a su titular.

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

2.1 (dos punto uno) El Fideicomitente, en este acto, conforme al presente contrato y sus anexos y tomando en cuenta las salvedades que aparecen en el párrafo siguiente, afecta y transmite al Fiduciario, en fideicomiso irrevocable, el Efectivo, los Bienes y Derechos Fideicomitados con todo lo que en derecho y por derecho les corresponde, incluyendo pero sin limitarse los derechos y obligaciones que deriven de los Contratos de Arrendamiento en el estado real y jurídico que se encuentren; con las cargas, limitantes y gravámenes que cada uno de ellos reporte, así como todas y cada una de las Rentas futuras que deriven de los mismos. ABSA, mediante su firma en el presente documento, manifiesta su conformidad respecto de la transmisión al presente fideicomiso, de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Arrendamiento.

Como consecuencia de la afectación y transmisión del Efectivo, los Bienes y Derechos Fideicomitados señalados en el párrafo anterior, el Fiduciario asume las obligaciones que correspondan a los bienes aportados, en el entendido que la afectación y transmisión de los Predios Bancomext, los Predios Pemex y los Contratos de Arrendamiento se perfeccionará mediante:

- a) Por lo que toca a los Predios y al Contrato de Arrendamiento Bancomext:
 - (i) La adquisición de los referidos Predios por parte de MIT MEX.
 - (ii) La inmediata ejecución y otorgamiento de los actos y documentos públicos o privados que de

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

conformidad con las disposiciones legales vigentes, sean necesarios para documentar la afectación y transmisión al patrimonio de este Fideicomiso.

B) Exclusivamente por lo que toca al Contrato de Arrendamiento Pemex.

(i) La celebración de un contrato de compraventa con reserva de dominio, sobre los Predios Pemex.

(ii) La celebración del Contrato de Arrendamiento Pemex.

El Fideicomitente podrá también afectar y transmitir a este Fideicomiso, previa aceptación del Fiduciario cualquier otro bien o derecho del cual sea titular en el futuro y los derechos conexos o accesorios correspondientes, así como efectuar cualquier aportación en efectivo, siempre y cuando dichas aportaciones no impliquen de manera directa o indirecta una responsabilidad de pago, por cualquier naturaleza, y previa autorización de sus acreedores y del Comité Técnico.

2.2 (dos punto dos) Posterior a la constitución y celebración del presente Fideicomiso, toda afectación y transmisión futura en fideicomiso irrevocable de los Bienes y Derechos Fideicomitados, se perfeccionará mediante la incorporación de los mismos al Patrimonio del Fideicomiso y la celebración de todos aquellos actos y documentos necesarios para perfeccionar su afectación y transmisión, incluyendo en el caso de bienes inmuebles, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública ante el Fedatario Público que designe el Fiduciario.

2.3 (dos punto tres) Al momento de su transmisión y afectación al Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente entregará al Fiduciario una descripción de Bienes y Derechos Fideicomitados que en ese acto se afecten o transmitan. Lo mismo hará al afectar cualquier otro bien o derecho futuro al patrimonio del Fideicomiso. Esas descripciones se incorporarán a los **Anexos 3 y 4** según corresponda. Lo anterior sin perjuicio de que el Fideicomitente realice o ejecute previo acuerdo de su respectiva asamblea de accionistas, otros actos vinculados a esas aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de ser necesario.

TERCERA. ELEMENTOS PERSONALES.

Son partes del presente contrato de Fideicomiso:

FIDEICOMITENTE: "MATERIAS PRIMAS, INMUEBLES Y TRANSPORTES DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive script, and the initials '21' are written below it.

FIDUCIARIO: "BANCO AZTECA", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA.

FIDEICOMISARIO: "MATERIAS PRIMAS, INMUEBLES Y TRANSPORTES DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

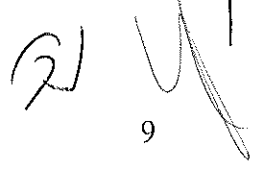
CUARTA. FINES.

Son fines del presente Fideicomiso los siguientes:

4.1 (cuatro punto uno) Que el Fiduciario, en cumplimiento de las instrucciones del Fideicomitente, contenidas en la declaración I (uno romano), inciso i); busque, negocie y contrate con alguna institución de crédito Mexicana, incluyendo pero sin limitarse a "BANCO AZTECA", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), un crédito simple (en lo sucesivo el "Crédito") hasta por un monto de USD\$24'000,000.00 (veinticuatro millones de dólares, 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), en los términos de esta cláusula cuarta; pudiendo en todo momento suscribir los demás documentos inherentes al mismo dentro de los cuales se incluye la suscripción de los pagarés que documenten las disposiciones del Crédito otorgado y cualesquier tipo de garantías.

4.2 (cuatro punto dos) Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, ponga a disposición del Fideicomitente, los recursos necesarios del importe del Crédito para cubrir el precio de los Predios Bancomext, los Predios Pemex (los "Predios") y cualesquier otro bien o derecho (incluyendo aquellos de carácter litigioso que directa o indirectamente se encuentren vinculados a los Predios y las obligaciones de pago que los mismos garantizan o garantizaban, especialmente si la adquisición de estos u otros derechos constituyen una condición, requisito o presupuesto para la adquisición de los Predios en términos de las negociaciones alcanzadas con sus actuales propietarios o enajenantes), así como los gastos, derechos, contribuciones y honorarios que cada una de las referidas adquisiciones genere. Lo anterior con el objeto de incrementar el Patrimonio del Fideicomiso y en su caso, liberar las contingencias, restricciones, limitaciones o gravámenes, sobre los bienes que forman parte de su patrimonio, quedando facultado en todo momento para instruir al o los otorgantes del Crédito, deposite o depositen los recursos provenientes del Crédito, en las cuentas que el Fiduciario aperture en Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido de que el Fideicomitente una vez que adquiera los Predios, acepta y reconoce mediante la firma de este Fideicomiso y los contratos de compraventa correspondientes, que los mismos han quedado afectos al presente Fideicomiso en términos de la cláusula segunda anterior y por este



hecho se encuentra obligado a celebrar y otorgar (de manera inmediata) todos los actos y documentos públicos o privados, que de conformidad con las disposiciones legales vigentes sean necesarios para documentar y perfeccionar la transmisión de los mismos al Fideicomiso; incluyendo pero sin limitarse a la firma de la escritura pública donde se haga constar la ampliación de la afectación y transmisión fiduciaria, ante el fedatario que para dichos efectos designe el propio Fiduciario.

4.3 (cuatro punto tres) Que el Fiduciario reciba del Fideicomitente en este y cualquier otro momento, los Bienes y Derechos Fideicomitados, junto con sus accesorios, reparaciones, mejoras, ampliaciones o construcciones adicionales, etcétera, así como otros bienes o derechos que, en el futuro, el Fideicomitente adquiriera, por cualquier título, y aporte al Fideicomiso, así como las accesiones, construcciones, ampliaciones, mejoras o remodelaciones a los mismos, para destinarlos (en los casos que esto resulte procedente) a su explotación sin que ello implique un lucro o especulación y utilizar las Rentas derivadas de dicha explotación como fuente de pago de los contratos de Crédito que se celebren de conformidad con el punto 4.1 (cuatro punto uno) anterior.

4.4 (cuatro punto cuatro) Que el Fiduciario previa instrucción por parte del Comité Técnico, en adición y sin perjuicio del resto de los fines del Fideicomiso, constituya todo tipo de garantías con cargo a todos o algunos de los Bienes y Derechos Fideicomitados, tales como prenda con o sin transmisión de posesión, hipoteca, hipoteca industrial, fideicomiso, fideicomiso de garantía o cualquier otra de naturaleza análoga a las anteriores, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en términos del Crédito que contrate el Fideicomiso.

4.5 (cuatro punto cinco) Que el Fiduciario en adición a lo establecido en el punto 4.4 (cuatro punto cuatro) anterior y previa instrucción por parte del Comité Técnico, afecte en fideicomiso o ceda conjunta o separadamente, todos y cada uno de los derechos de cobro que le correspondan, incluyendo pero sin limitarse a aquellos sobre las Rentas que generen el Contrato de Arrendamiento Bancomext y el Contrato de Arrendamiento Pemex, (respectivamente los "**Derechos de Cobro**" y los "**Contratos de Arrendamiento**"), o cualquier otro de los Bienes y Derechos Fideicomitados de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito de su Comité Técnico.

4.6 (cuatro punto seis) Que el Fiduciario, por instrucciones y autorización del Comité Técnico, celebre, en su caso, los contratos de prestación de servicios o de cualquier otra índole que se requieran para una adecuada administración y conservación de los Bienes y Derechos Fideicomitados; en la inteligencia que el Fiduciario no será responsable por la actuación de las partes contratantes conforme a dichos contratos celebrados por el Fiduciario, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad al respecto.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive script, and the initials are a stylized 'S' or 'P'.

4.7 (cuatro punto siete) Que el Fiduciario, previa instrucción a cargo del Comité Técnico, otorgue los poderes necesarios para que se adquieran por cualquier medio legal, incluyendo compraventa, compraventa con reserva de dominio, subastas públicas o privadas, así como procedimientos de remate o enajenación privados, judiciales o administrativos, cualquier tipo de bienes muebles o inmuebles que se destinen a los fines enunciados en los puntos anteriores de esta cláusula. También estará facultado para disponer de los bienes y venderlos o darlos en pago, con el objeto de dar cumplimiento a las obligaciones de pago que asuma de conformidad con los fines del presente Fideicomiso.

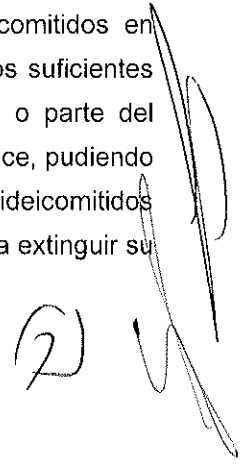
4.8 (cuatro punto ocho) Que el Fiduciario, goce y ejercite los derechos y facultades de dueño, de los Bienes y Derechos Fideicomitados y perciba los frutos naturales, civiles e industriales que los mismos produzcan, bajo las limitantes que establezcan las leyes y ordenamientos legales aplicables en cada caso; y participe en esta misma tesitura en cualesquier tipo de actos, contratos, acuerdos y convenios que a juicio del Comité Técnico sean convenientes o necesarios para la consecución de los fines del presente Fideicomiso, especialmente aquellos relacionados con la industria minera y agrícola, sin que por ello se entiendan actualizados alguno de los supuestos contenidos en el artículo 16 (dieciséis) del Código Fiscal de la Federación, especialmente los señalados en las fracciones II y III del referido precepto.

4.9 (cuatro punto nueve) Que el Fiduciario cumpla con toda clase de obligaciones y deberes que la titularidad de los Bienes y Derechos Fideicomitados le impongan con motivo de los acuerdos, convenios y contratos que en relación a los mismos se tengan celebrados.

4.10 (cuatro punto diez) Que el Fiduciario, por instrucción y autorización del Comité Técnico, otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

4.11 (cuatro punto once) Que el Fiduciario, administre e invierta el Efectivo del Fideicomiso de conformidad con la cláusula séptima de este Fideicomiso.

4.12 (cuatro punto doce) Que el Fiduciario mantenga la propiedad de los Bienes Fideicomitados en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, y en caso de no contar con recursos líquidos suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago, disponga en cualquier momento de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso para cubrir el pago del Crédito que se contrate, hasta donde alcance, pudiendo para dichos efectos y de entre otros actos, proceder con la venta de los Bienes y Derechos Fideicomitados a cualquier tercero, o bien transmitirlos directamente a quien resulte Acreedor del Crédito para extinguir su adeudo.

A handwritten signature in black ink is located on the right side of the page, overlapping the text of clause 4.12. Below the signature, the number '2' is written inside a hand-drawn circle.

Respecto de los bienes que forman parte de los Bienes Fideicomitidos sobre los cuales se han celebrado contratos de arrendamiento con terceros, su posesión derivada corresponderá a los arrendatarios según los términos los Contratos de Arrendamiento respectivos.

El Comité Técnico deberá designar en su caso, la persona o personas que con el carácter de depositarios, tendrán a su cargo el cuidado y la custodia física de aquellos Bienes Fideicomitidos que no se encuentren arrendados, para lo cual se celebrará por el Fiduciario el contrato de depósito correspondiente.

4.13 (cuatro punto trece) Que el Fiduciario por conducto de las personas que designe el Comité Técnico, conserve, cuide, de el manteniendo preventivo o correctivo a los Bienes Fideicomitidos, tanto aquellos que se encuentren en su posesión o en la posesión de terceros en virtud de los contratos celebrados con ellos, dependiendo de la naturaleza del bien correspondiente, sin perjuicio de los acuerdos que sobre el particular se encuentren contenidos en los contratos de arrendamiento correspondiente.

4.14 (cuatro punto catorce) Que el Fiduciario contrate y mantenga durante la vigencia de este Fideicomiso y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los seguros de cobertura amplia que le instruya el Comité Técnico, respecto de los Bienes y Derechos Fideicomitidos, de cualquier otro bien presente o futuro o bien, aquellos bienes que se encuentren en su posesión o en la posesión de un tercero, designando como beneficiario al propio Fiduciario. También podrá contratar si así lo considera el Comité Técnico, instrumentos de cobertura de riesgos, respecto de sus ingresos futuros, u otros similares, que le permitan disminuir los riesgos de mercado, operativos y legales entre otros.

En caso de que ya exista una póliza que contenga estas coberturas y sus condiciones se encuentren en términos satisfactorios para el Fiduciario, bastará con que el titular de la misma realice el endoso respectivo a favor del propio Fiduciario en los términos señalados.

4.15 (cuatro punto quince) Que el Fiduciario, a excepción de que se lo instruya el Comité Técnico y lo dispuesto de modo expreso en este contrato, no establezca sobre los Bienes y Derechos Fideicomitidos, cualesquier gravámenes, hipotecas, o cualquier limitación o restricción de uso o dominio.

4.16 (cuatro punto dieciséis) Que el Fiduciario dé aviso al Fideicomitente y Acreedor respecto de cualquier notificación o reclamación que reciba respecto de los Bienes y Derechos Fideicomitidos, ya sea que se encuentren en su control o posesión o en el control o la posesión de terceros, dependiendo de la naturaleza del bien correspondiente, así como de cualquier situación que pudiere afectar dicho bien en un plazo que no deberá exceder de 2 (dos) días contados a partir de que haya tenido verificativo la notificación o reclamación de que se trate.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is a cursive scribble, and the initials '21' are written below it.

QUINTA. EL PATRIMONIO.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por:

5.1 (cinco punto uno) el Efectivo.

5.2 (cinco punto dos) Los Bienes y Derechos Fideicomitados, sus accesiones, mejoras, renovaciones y Rentas, así como todo aquello que de hecho o por derecho les corresponda, incluyendo pero sin limitarse a los Contratos de Arrendamiento.

5.3 (cinco punto tres) El producto del Crédito que contrate el Fiduciario los que destinará a los fines del Fideicomiso por instrucciones que al efecto le gire el Comité Técnico.

5.4 (cinco punto cuatro) Los productos, intereses o rendimientos que se obtengan por la inversión y reinversión de los recursos en efectivo que integren el Patrimonio del Fideicomiso, como para tal efecto señale el Comité Técnico.

5.5 (cinco punto cinco) Los futuros bienes o derechos que se adquieran por el Fiduciario en el presente Fideicomiso.

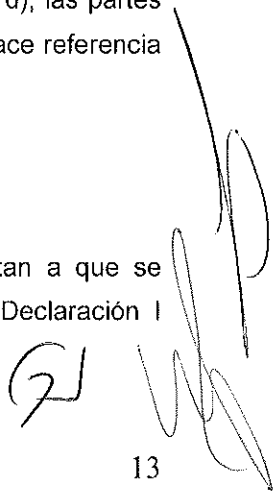
5.6 (cinco punto seis) En general, los demás bienes, derechos y cantidades que se reciban o incorporen para o como consecuencia del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

En ningún caso el Fiduciario podrá disponer del patrimonio del Fideicomiso en forma distinta de la que determine el Comité Técnico y tampoco podrá destinarlo para otros fines que no sean los contemplados en el presente contrato.

Para los efectos previstos en la circular a que se hace referencia en la declaración II inciso d), las partes convienen que la presente cláusula y los **Anexos 3 y 4** constituyen el inventario a que se hace referencia en dicha disposición.

SEXTA. LÍMITES A LA RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE.

Las Partes hacen constar en este acto que las obligaciones del Fideicomitente se limitan a que se mantengan vigentes y correctas en todo momento las declaraciones contenidas en la Declaración I



anterior, a realizar las afectaciones presentes y futuras a que se refiere la cláusula segunda de este fideicomiso y al cumplimiento de las demás obligaciones que expresamente se establecen a su cargo en el presente Fideicomiso; por lo que están de acuerdo en que el Fideicomitente no asume obligación ni responsabilidad adicional alguna a las señaladas en el Fideicomiso. Asimismo, las Partes convienen en que el Fideicomitente no será responsable frente al Fiduciario, a las autoridades ni en general frente a persona alguna respecto de la actuación del Fiduciario, ni las operaciones que se realicen de conformidad con el Fideicomiso.

SÉPTIMA. CUENTAS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO; PAGOS E INVERSIONES PERMITIDAS.

El Fiduciario abrirá previa instrucción a cargo del Comité Técnico, las cuentas bancarias y/o de inversión que considere necesarias a efecto de poder cumplir con los fines del presente Fideicomiso y administrar su patrimonio, las cuales incluirán, por lo menos, cuentas de administración y mantenimiento de los Bienes y Derechos Fideicomitados que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso, podrán ser invertidos en valores de deuda y de renta variable, denominados en moneda nacional, unidades de inversión o divisas, expedidos por emisores nacionales e internacionales, incluidos los valores o depósitos a cargo de Instituciones de Banca Múltiple, certificados de participación, títulos de deuda a cargo del Gobierno Federal y depósitos a cargo del Banco de México, o contratos de reporto sobre los mencionados títulos; asimismo, en Valores no Inscritos en el Registro Nacional de Valores, certificados fiduciarios, y cualquier otro instrumento del Mercado Financiero Mexicano u otros mercados reconocidos.

El Fiduciario invertirá el Patrimonio del Fideicomiso en cualquiera de los valores antes mencionado, únicamente cuando reciba de instrucciones por escrito del Comité Técnico indicando las características los valores objeto de la inversión, sus emisores y en su caso su calificación.

Dichas instrucciones podrán ser generales las cuales permanecerán vigentes ya sea por el periodo señalado o hasta que sean sobreesidas por nuevas instrucciones.

En caso de no recibir la instrucción de inversión, el Fiduciario invertirá los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en Certificados de la Tesorería de la Federación o operaciones de reporto en relación a los instrumentos o valores mencionados celebradas por el Fiduciario con Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple o en valores o depósitos a cargo de Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, en todo caso a plazo de vencimiento no mayor de veintiocho días y a la tasa de interés más alta que dicha institución pague para inversiones por el mismo plazo y con montos similares en la fecha en que se realice

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive script, and the initials are a stylized 'P'.

su contratación.

El Fiduciario deberá cumplir con la instrucción de inversión el mismo día que la reciba, si el día en que la reciba es un Día Hábil y siempre que tanto la instrucción de inversión, como los fondos correspondientes para la inversión, sean recibidos o se encuentren en poder del Fiduciario antes de las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), en el entendido de que, aún cuando los fondos o la instrucción de inversión sean recibidos por el Fiduciario después de la hora indicada, este último realizará su mejor esfuerzo para realzar la inversión en ese mismo día.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

Así mismo, el Fiduciario se sujetará en todo caso a las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos materia de fideicomisos, y cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, las comisiones y gastos que origine su contratación.

El Fiduciario podrá llevar a cabo los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones permitidas, conforme a lo establecido en esta cláusula.

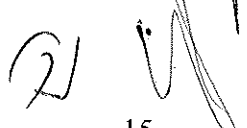
El Fiduciario invertirá los recursos a más tardar el Día Hábil siguiente a que se encuentren líquidos los recursos.

OCTAVA. COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO.

De conformidad con el artículo 80 (ochenta), párrafo tercero, de la Ley de Instituciones de Crédito, el Comité Técnico de este Fideicomiso se constituirá con 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos miembros suplentes, mismos que entrarán en funciones a partir de la fecha en que se contrate el Crédito.

8.1 (ocho punto uno) Integración.

8.1.1 (ocho punto uno punto uno) El Comité Técnico estará integrado por 3 (tres) miembros. Para la integración de Comité Técnico, el Fideicomitente tendrá derecho a designar a 1 (un) miembro propietario y a su respectivo suplente; el Acreedor del Crédito tendrá derecho a designar a 2 (dos) miembros propietarios y a sus respectivos suplentes. Copia de los referidos nombramientos deberán ser enviados al



Fiduciario para su conservación y registro.

La persona que designe el Acreedor, fungirá como el Presidente del Comité Técnico, y la designada por el Fideicomisario, será el Secretario.

8.1.2 (ocho punto uno punto dos) Una vez constituido el Comité Técnico, exclusivamente sus miembros o las personas que los hayan designado para ocupar dicho cargo, podrán acordar libremente la remoción y/o sustitución de los miembros que le integren, mediante aviso escrito entregado al Fiduciario conforme a lo establecido en la cláusula décimo sexta siguiente.

8.1.3 (ocho punto uno punto tres) Cada miembro titular tendrá voz y voto en las deliberaciones del Comité Técnico, con excepción de los miembros suplentes quienes sólo gozarán de este derecho, cuando actúe en suplencia del miembro titular que no se encuentre presente.

8.1.4 (ocho punto uno punto cuatro) El Presidente del Comité Técnico que al efecto sea designado, tendrá derecho y podrá vetar cualquier decisión del Comité Técnico.

8.2 (ocho punto dos) Operación. El Comité Técnico del Fideicomiso operará y actuará de acuerdo con las siguientes reglas:

8.2.1 (ocho punto dos punto uno) Toda resolución del Comité Técnico deberá ser comunicada mediante aviso por escrito al Fiduciario a través del Secretario, entregado en los términos de la cláusula décimo sexta, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha resolución haya sido adoptada por dicho Comité Técnico, acompañando en cada caso una copia original firmada del acta de sesión respectiva.

8.2.2 (ocho punto dos punto dos) De toda sesión del Comité Técnico se levantará un acta que contenga todas y cada una de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico en dicha sesión, que será firmada por todos los miembros con derecho a voto presentes en la misma. En todo caso, dicha acta deberá acompañarse de una copia de la convocatoria entregada a cada uno de los miembros y al Fiduciario, así como de todos los demás documentos presentados en dicha sesión incluyendo, en su caso, una copia del escrito donde conste el nombramiento de cualquiera de los miembros que haya deliberado por primera vez en la sesión de que se trate.

8.2.3 (ocho punto dos punto tres) Toda convocatoria a una sesión de Comité Técnico deberá constar por escrito y ser firmada por quien la haga, contener los asuntos del Orden del Día para dicha sesión, así

como la fecha, hora y lugar de celebración, que en todo caso será en la Ciudad de México, Distrito Federal. Toda convocatoria deberá ser entregada, o enviada, con acuse de recibo, al domicilio o al número de fax o correo electrónico de cada uno de los miembros del Comité y al Fiduciario en los términos que se indican en la cláusula décimo sexta, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para la celebración de dicha sesión. No será necesaria la convocatoria cuando, al momento de la votación del Comité Técnico, esté presente la totalidad de sus miembros propietarios y/o suplentes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que se requiera la celebración de una sesión, siempre y cuando, dichas resoluciones se confirmen por escrito por unanimidad de votos de sus miembros.

8.2.4 (ocho punto dos punto cuatro) Para que el Comité Técnico sesione válidamente, deberá estar presente la mayoría de sus miembros propietarios o suplentes; sin embargo una vez contratado el Crédito, invariablemente tendrá que contar con la presencia del miembro designado por el Acreedor, y para que sus resoluciones sean válidas deberán ser adoptadas por unanimidad de votos de los miembros presentes.

Ninguna sesión del Comité Técnico que tenga por objeto cumplir con lo dispuesto por los contratos de Crédito contratados se podrá considerar nula, ni podrá impugnarse por el Fideicomitente la falta de formalidad, bajo ninguna figura legal, ya sea civil, penal o administrativa.

8.3 (ocho punto tres) Facultades. El Comité Técnico, en forma no limitativa, tendrá las siguientes facultades:

8.3.1. (ocho punto tres punto uno) Instruir al Fiduciario sobre la administración del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso.

8.3.2 (ocho punto tres punto dos) Instruir al Fiduciario para la adquisición de nuevos bienes o derechos a ser integrados en el Patrimonio del Fideicomiso y para ser destinados a los fines señalados en el mismo.

8.3.3 (ocho punto tres punto tres) Resolver todo aquello que sea de su competencia de conformidad con los términos del presente Fideicomiso.

8.3.4 (ocho punto tres punto cuatro) Dar instrucciones por escrito al Fiduciario sobre el otorgamiento de poderes para la correcta defensa de los Bienes y Derechos Fideicomitados, así como para el ejercicio de los derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive script, and the initials '2)' are written below it.

8.3.5 (ocho punto tres punto cinco) Instruir por escrito al Fiduciario respecto de todos los actos contemplados en el clausulado del presente Fideicomiso.

8.3.6 (ocho punto tres punto seis) Resolver sobre cualquier enajenación o afectación de (todos, algunos o solo uno) de los Bienes y Derechos Fideicomitados e instruir al Fiduciario para que emita las constancias respectivas sobre la titularidad los mismos.

8.3.7 (ocho punto tres punto siete) Estudiar y buscar resolver de buena fe, y como última instancia entre las Partes, cualquier situación o conflicto que se presente derivado de la interpretación del presente Fideicomiso e instruir al Fiduciario a tal efecto.

8.3.8 (ocho punto tres punto ocho) Instruir por escrito al Fiduciario para que celebre los convenios, contratos, acuerdos, instrumentos y demás documentos que, en su caso, sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso, de conformidad con lo señalado en el clausulado del mismo.

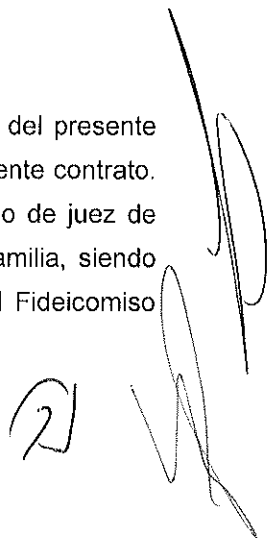
8.3.9 (ocho punto tres punto nueve) Instruir por escrito al Fiduciario respecto a la terminación del presente Fideicomiso y su consecuente extinción, previo el pago del Crédito contratados incluyendo sus accesorios.

8.3.10 (ocho punto tres punto diez) En general, resolver e instruir al Fiduciario respecto de cualquier situación no prevista expresamente en el presente Fideicomiso.

Con respecto a los acuerdos relacionados con los asuntos mencionados en los numerales 8.3.2 (ocho punto tres punto dos); 8.3.6 (ocho punto tres punto seis); 8.3.8 (ocho punto tres punto ocho) y 8.3.9 (ocho punto tres punto nueve); una vez que se realice la contratación del Crédito, únicamente serán válidos con el voto afirmativo del representante en el Comité Técnico designado por el Acreedor del Crédito.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEFENSA DEL FIDEICOMISO.

El Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del presente Fideicomiso y estará obligado a cumplir dicho Fideicomiso conforme a los términos del presente contrato. El Fiduciario no podrá excusarse o renunciar a su encargo sino por causas graves a juicio de juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes integrantes del patrimonio del Fideicomiso sufran por su culpa.

Handwritten signature and the number 21.

El Fiduciario tendrá, respecto del Patrimonio Fideicomitado, las facultades y derechos que le atribuye la LGTOC, pero no está obligado a ejercerlos por sí mismo. Para tal efecto, el Fiduciario podrá contratar o en su caso instruir al Fideicomitente para que contraten los servicios que permitan dar cumplimiento a los fines previstos en el presente contrato de Fideicomiso.

En caso de conflicto o de necesidad de defender el Patrimonio Fideicomitado, sólo deberá otorgar un poder especial a favor de la persona o personas que el Comité Técnico designe para tal efecto bajo su responsabilidad. Los gastos y honorarios que se devenguen correrán a cuenta del Fideicomitente, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario del resultado de dicha defensa. En caso de suma urgencia, en que no sea factible convocar al Comité Técnico, el Fiduciario queda facultado para ejecutar los actos necesarios por conducto de terceros a quienes otorgue las facultades suficientes, debiendo notificar cuanto antes al propio Comité Técnico para que instruya lo procedente.

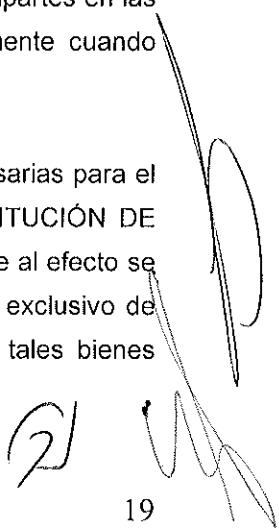
El Fiduciario no será responsable de los honorarios o gastos de los apoderados que se avoquen a efectuar la defensa o prestación de servicios correspondiente, los que quedarán a cargo del Fideicomitente aún respecto de los honorarios y gastos ejecutados por apoderados nombrados por el Fiduciario en caso de urgencia.

DÉCIMA. PREVENCIÓN PARA EVITAR CONFLICTO DE INTERESES.

En la realización de operaciones que se lleven a cabo con "BANCO AZTECA", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, actuando por cuenta propia, se deberán adoptar las siguientes medidas para evitar que los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por cuenta propia como "BANCO AZTECA", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, se extingan por confusión:

Conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) mencionada en la Declaración II inciso e) del presente contrato, el Fiduciario siempre se ostentará como tal ante sus contrapartes en las operaciones y actos jurídicos que realice en cumplimiento del Fideicomiso y específicamente cuando contrate con la propia institución.

Queda establecido que el Fiduciario podrá establecer la cuenta o cuentas de depósito necesarias para el manejo del Efectivo del Fideicomiso, en "BANCO AZTECA", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, haciéndose constar indubitadamente en los contratos u operaciones que al efecto se celebren con la propia institución, que actúa como Fiduciario por cuenta y para el manejo exclusivo de recursos y bienes del patrimonio fideicomitado y en ningún caso podrá considerarse que tales bienes



Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

forman parte del patrimonio propio de la Institución Fiduciaria, registrándose dichos bienes siempre en cuentas de orden y en la contabilidad particular del presente Fideicomiso, emitiéndose mensualmente los estados de cuenta que reflejen sus movimientos durante el periodo, los que serán enviados al Fideicomisarios.

De igual forma y para el caso de operaciones crediticias a contratarse entre el Fiduciario, actuando única y exclusivamente por cuenta del Fideicomiso y la propia Institución, el Fiduciario se asegurará que la Dirección Fiduciaria conserve su independencia con relación a las Áreas de la División Financiera de la Institución.

Asimismo el Fiduciario deberá: (i) Proporcionar sin su responsabilidad a la Dirección de Información del Sistema Financiero del Banco de México, la información que de este Fideicomiso que en su caso le requiera esta última, (ii) Responder civilmente por lo daños y perjuicios que cause por incumplimiento de las obligaciones que asume en los términos del presente contrato de Fideicomiso.

DÉCIMO PRIMERA. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO.

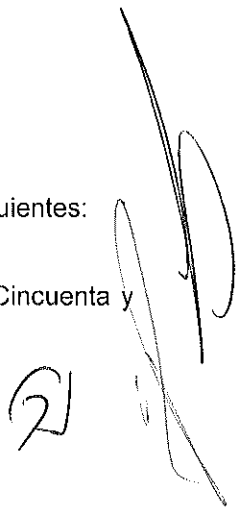
11.1 (once punto uno) El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de las finalidades previstas en la cláusula cuarta anterior, pero sin exceder de 50 (cincuenta) años y pudiendo extinguirse por cualquiera de las causas previstas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC en vigor (salvo por aquella prevista en la fracción VI de dicho artículo), en lo que sean compatibles con las estipulaciones de este contrato.

11.2 (once punto dos) Una vez concluido el plazo de 50 (cincuenta) años, dicho plazo podrá prorrogarse por un término igual, siempre y cuando la legislación vigente aplicable así lo permita. En el supuesto de que el presente contrato de Fideicomiso no sea prorrogado de conformidad con lo anterior, el Comité Técnico podrá acordar e instruir a el Fiduciario para que transfiera el Patrimonio del Fideicomiso a otro nuevo fideicomiso en la institución fiduciaria que el Comité Técnico determine, con fines substancialmente iguales a los previstos en el presente contrato de Fideicomiso.

DÉCIMO SEGUNDA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y GASTOS.

El Fiduciario recibirá por concepto de honorarios con cargo al Fideicomitente las cantidades siguientes:

a) Por aceptación del cargo, estudio y elaboración del contrato la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M. N.) pagaderos a la firma del presente Fideicomiso.

Handwritten signature and the number 21.

(b) Por la administración y manejo del presente Fideicomiso, una cuota semestral de \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M. N.), que se cubrirán por semestres anticipados.

c) Por cualquier modificación al presente Contrato cantidad de \$25.000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M. N.) pagadera en cada ocasión.

d) Por firmas de poderes, cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M. N.) pagadera a la firma del documento correspondiente.

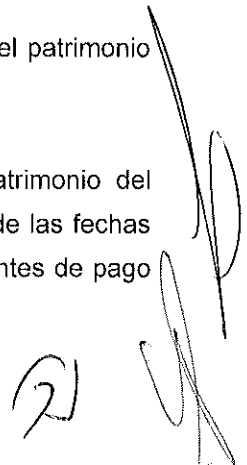
Los honorarios anteriores serán a cargo de la Fideicomitente y Fideicomisaria, causarán el Impuesto al Valor Agregado correspondiente y no incluyen el pago de comisiones por la transferencia de recursos u otros servicios bancarios.

En caso de que los honorarios no sean pagados oportunamente por Fideicomitente y Fideicomisaria en Segundo Lugar esta última conviene pagar una pena convencional equivalente a la cantidad que resulte de aplicar el factor 1.5 de la TIIE vigente al importe de los honorarios adeudados, durante el tiempo transcurrido entre la fecha en que se hayan devengados y la fecha de su pago.

En términos del Artículo 392 Bis de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, el supuesto de que al Fiduciario por cualquier causa no se le hayan cubiertos sus honorarios, podrá dar por terminado sin su responsabilidad el fideicomiso; quedando facultado para cargar en cualquier tiempo dichos honorarios a los recursos líquidos del Fideicomiso, y en caso de no existir estos últimos, sin responsabilidad alguna, estará también facultada para enajenar los otros bienes que formen parte del patrimonio del Fideicomiso para convertirlos en recursos líquidos, cargar sus honorarios y aplicar el remanente en los términos establecidos en el presente contrato. Contra los recursos líquidos que se obtengan, podrán deducirse los gastos relacionados con la recuperación.

El Fideicomitente autoriza en este acto al Fiduciario para retener de los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso el monto de los honorarios correspondientes.

Las Partes convienen en que en el caso de que no existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso, contará con un plazo no mayor a 3 (tres) días hábiles posteriores a cada una de las fechas de pago para cubrir de manera directa las cantidades correspondientes a honorarios pendientes de pago al Fiduciario.



DÉCIMO TERCERA. PROHIBICIÓN LEGAL.

Para los efectos establecidos en el punto 5.5 (cinco punto cinco) de las Reglas que en materia de fideicomisos emitió el Banco de México, mediante la circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), el Fiduciario hace del conocimiento de las demás partes del contrato el contexto de los siguientes artículos que establecen prohibiciones a las instituciones fiduciarias en la ejecución de los fideicomisos:

DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO:

"Artículo 382. ...

Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables. La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de interés."

"Artículo 394. Quedan prohibidos:

I. Los fideicomisos secretos;

II. Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la sustitución se realice a favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y

III. Aquellos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro."

DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO:

"Artículo 106. A las instituciones de crédito les estará prohibido:

...XIX En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:

...b) Responder al Fideicomitente, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión, constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o

fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de el Fiduciario en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;"

DE LA CIRCULAR 1/2005 EMITIDA POR EL BANCO DE MÉXICO:

"6. PROHIBICIONES:

6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;*
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y*
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.*

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

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

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

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

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural según corresponda a cada Institución ."

El Fiduciario en cumplimiento al ordenamiento antes descrito, lo hará del conocimiento de todas aquellas personas de quienes reciba aportaciones en los términos de este Fideicomiso.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

DÉCIMO CUARTA. DOMICILIOS.

Para todo lo relativo a este contrato de Fideicomiso las partes designan como sus domicilios convencionales los siguientes:

EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO: Av. Santa Fe 495 - 303 (cuatro, nueve, cinco, guión, tres, cero, tres), Colonia Cruz Manca, Santa Fé, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05349 (cero, cinco, tres, cuatro, nueve) en México, Distrito Federal, teléfono 5257 – 8670 (cinco, dos, cinco, siete, guión, ocho, seis, siete, cero).

EL FIDUCIARIO: BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA: Insurgentes Sur 3579 (tres mil quinientos setenta y nueve), Torre tres, planta baja, Colonia Tlalpan La Joya, código postal catorce mil, delegación Tlalpan, Distrito Federal. Teléfono 1720-7000 (uno, siete, dos, cero, siete, cero, cero, cero, cero).

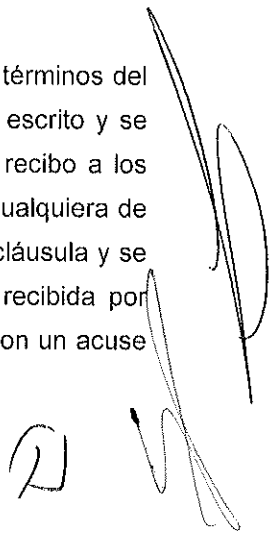
DÉCIMO QUINTA. MODIFICACIONES Y EXTINCIÓN.

15.1 (quince punto uno) Cualquier modificación al presente Fideicomiso deberá constar por escrito y estar suscrita o contar con el consentimiento por escrito del Fideicomitente, el Fiduciario, y la o institución crediticia Acreedora. Toda modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

15.2 (quince punto dos) La modificación de los demás documentos suscritos por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso se registrarán por lo dispuesto en dichos documentos.

DÉCIMO SEXTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las partes, en los términos del presente contrato de Fideicomiso o en conexión con el mismo, serán dados o hechos por escrito y se entregarán a mano o serán enviados por correo certificado, porte pagado y con acuse de recibo a los domicilios señalados en la cláusula décimo cuarta anterior, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras con 10 (diez) días naturales de anticipación conforme a esta cláusula y se considerará que han sido entregados en la fecha en que dicha comunicación haya sido recibida por aquella de las Partes a quien vaya dirigida, para lo cual la parte que lo envíe deberá contar con un acuse de recibo.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

DÉCIMO SÉPTIMA. CESIÓN; SUBSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

El presente Fideicomiso obligará a las Partes y a sus respectivos cesionarios y causahabientes. El Fideicomitente no podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme al presente Fideicomiso sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario y el Acreedor.

El Fiduciario podrá ser substituido por la institución fiduciaria que en su caso elijan de común acuerdo el Fideicomitente y el Acreedor, previa notificación al Fiduciario con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación, a dicha substitución y previo el pago del Crédito contratado.

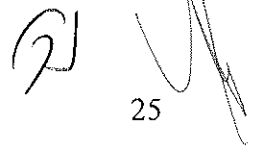
DÉCIMO OCTAVA. REVERSIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, IMPUESTOS, DERECHOS Y CONTRIBUCIONES.

La afectación y transmisión de los bienes al patrimonio del Fideicomiso que lleva a cabo el Fideicomitente y Fideicomisario, no se considera enajenación de conformidad con lo establecido en el artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación, toda vez que se reserva el derecho de readquirirlos del Fiduciario, una vez que se encuentren cumplidas las obligaciones a su cargo y las del Fideicomiso así como aquellas inherentes al Crédito contratado.

Todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, cualquier impuesto sobre la renta, aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, impuesto por enajenación, impuesto al valor agregado, impuesto empresarial a tasa única), que graven las actividades que se realicen a través del Fideicomiso o relacionadas a este, así como las contribuciones, derechos o cargos, de cualquier naturaleza que se impongan sobre o con respecto de a los Bienes Fideicomitados, y los que cause el cumplimiento por parte del Fiduciario de los fines de este Fideicomiso, serán pagaderos por el Fideicomitente y Fideicomisario, o en su defecto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario o sus delegados fiduciarios bajo ninguna circunstancia serán responsables del cálculo, retención o pago de impuestos y por lo tanto el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad fiscal relacionada con el Fideicomiso, siendo su única responsabilidad reflejar en su caso, en el estado de cuenta del Fideicomiso las retenciones que le hayan efectuado los intermediarios Financieros por los rendimientos de las Inversiones Permitidas.

En consecuencia el Fideicomitente y Fideicomisario queda obligado a expedir los recibos correspondientes con los requisitos y menciones que establecen las leyes fiscales y realizar los pagos provisionales del Impuesto sobre la Renta y los enteros del Impuesto al Valor agregado que corresponda; Así mismo, el Fideicomitente y Fideicomisario, en términos del sexto párrafo del artículo 16 de la Ley del Impuesto

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Empresarial a Tasa Única, manifiesta en este acto al Fiduciario que opta por cumplir por su cuenta con las obligaciones por las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso.

Si por alguna razón el Fiduciario es notificado y requerido de cualquier pago de impuestos bajo el Fideicomiso o cualquier acto relacionado con el mismo, el Fiduciario deberá notificar inmediatamente esa circunstancia al Fideicomitente y Fideicomisario, quien queda obligado a sacar en paz y a salvo e indemnizar al Fiduciario o pagar o combatir directamente cualquier impuesto, multa o sanción que la autoridad determine.

DÉCIMO NOVENA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Fideicomiso, las partes convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes aplicables en la Ciudad de México, Distrito Federal, y se someten a la jurisdicción de los tribunales en esta ciudad, renunciando al beneficio de cualquier otro fuero o legislación que tengan o llegasen a adquirir en virtud de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA. RECONOCIMIENTO DE LA PERSONALIDAD MUTUA.

Cada una de las Partes reconoce la personalidad y capacidad de las demás Partes, así como las facultades de sus representantes para celebrar el presente contrato de Fideicomiso.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD FISCAL

Todos los derechos e impuestos que se causen con motivo del presente Fideicomiso y con relación al Patrimonio del Fideicomiso, desde la constitución hasta la extinción, correrán a cargo del Fideicomitente, liberando expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto. Los gastos y honorarios de fedatarios, honorarios legales y cualesquiera otros gastos no contemplados en el presente contrato, serán a cargo del Fideicomitente.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS

Los títulos que aparecen frente a cada cláusula de este contrato aparecen sólo para conveniencia de las partes y no afectarán la interpretación del presente Fideicomiso.

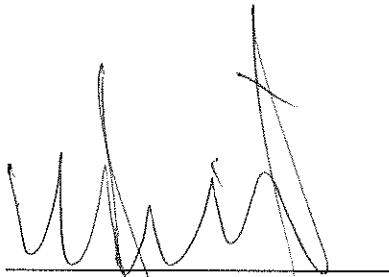
Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive scribble, and the initials '21' are written below it.

VIGÉSIMA TERCERA. ANEXOS.

Los **Anexos 1, 2, 3 y 4** forman parte integral de este contrato.


Leído que fue por las Partes y conformes con su contenido lo firman con la comparecencia de ABSA en dos ejemplares, a los 8 días del mes de marzo de 2010.

**"MATERIAS PRIMAS, INMUEBLES Y
TRANSPORTES DE MÉXICO", S.A. DE C.V.**



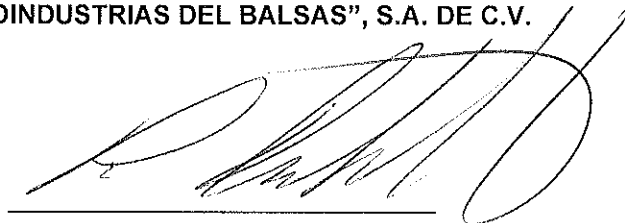
Miguel Iruita Tomasena

**"BANCO AZTECA", SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
DIRECCIÓN FIDUCIARIA**



Guillermo Juan López

"AGROINDUSTRIAS DEL BALSAS", S.A. DE C.V.



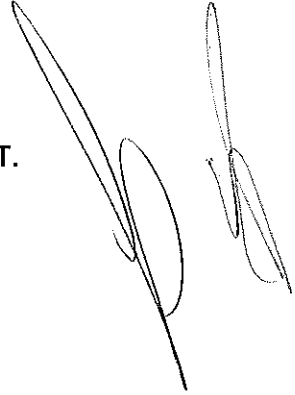
Pablo Ignacio Duhart Aranzubia

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS PERTENECE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/654, DE BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, DE FECHA 8 DE MARZO DE 2010.

ANEXO 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BANCOMEXT.

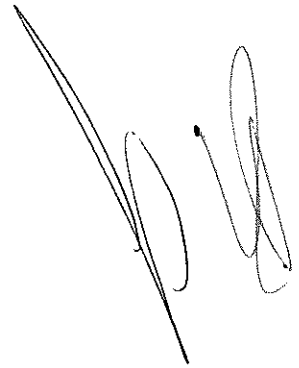
2)

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

ANEXO 2

CERTIFICADOS DE GRAVÁMENES


2

A large, stylized handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and a long diagonal stroke.

ANEXO 3

LISTADO DE BIENES FIDEICOMITIDOS

(2)

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

BIENES FIDEICOMITIDOS

1. Lotes de terreno 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 18, 19, 21, 24, 26, 31, 32, 45, 52 localizados en la Isla de en medio sin número, ubicada en la ciudad de Lázaro Cárdenas, Michoacán, conocida como Unidad Industrial Lázaro Cárdenas (los "Predios Bancomext").*

2. Lotes de terreno 16, 23, 28, 29, 36, 37, 40, 42, 43 y 44 localizados en la Isla de en medio sin número, ubicada en la ciudad de Lázaro Cárdenas, Michoacán, conocida como Unidad Industrial Lázaro Cárdenas (los "Predios Pemex").*

*La afectación y transmisión al patrimonio del fideicomiso de los Predios Bancomext y los Predios Pemex se perfeccionará mediante:

a) La adquisición de los referidos Predios por parte de "Materias Primas, Inmuebles y Transportes de México", S.A. de C.V.


b) La inmediata ejecución y otorgamiento de los actos y documentos públicos o privados que de conformidad con las disposiciones legales vigentes, sean necesarios para documentar la afectación y transmisión al patrimonio de este Fideicomiso.

Handwritten signature and initials in black ink, located to the right of the text in block b).

ANEXO 4

LISTADO DE DERECHOS FIDEICOMITIDOS

2)

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

DERECHOS FIDEICOMITIDOS

1. Los derechos de arrendatario que se derivan del Contrato de Arrendamiento Bancomext, según se define este término en el contrato de Fideicomiso.
2. Los derechos de arrendatario que se derivan del Contrato de Arrendamiento Pemex, según se define este término en el contrato de Fideicomiso.

La afectación y transmisión al patrimonio del fideicomiso del Contrato de Arrendamiento Bancomext se perfeccionará mediante:

- a) La adquisición de los referidos Predios Bancomext por parte de "Materias Primas, Inmuebles y Transportes de México", S.A. de C.V.

La afectación y transmisión al patrimonio del fideicomiso del Contrato de Arrendamiento Pemex se perfeccionará mediante:

- a) La celebración de un contrato de compraventa con reserva de dominio, sobre los Predios Pemex.
- b) La celebración del Contrato de Arrendamiento Pemex.

21

