

ACTA DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “CI3CK11” EMITIDOS POR BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN NÚMERO F/3511.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del 4 de marzo de 2021, los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “CI3CK11” (los “**Certificados Bursátiles**”), emitidos con fecha 4 de abril de 2011 por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“**HSBC**”), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/302490 (ahora el fideicomiso irrevocable número F/3511) de fecha 29 de marzo de 2011 (el “**Fideicomiso**”), el cual fue modificado mediante tercer convenio modificatorio de fecha 31 de enero de 2017, celebrado entre Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., como fideicomitente, y HSBC, como fiduciario sustituido, y Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario sustituto, (el “**Fiduciario**”), con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (ahora CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), se reunieron a través de sus representantes, las personas que se indican en la lista de asistencia, la cual se agrega a la presente Acta como **Anexo “I”**, en el domicilio del Representante Común ubicado en Avenida de las Palmas 215 Piso 8, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, con la finalidad de celebrar la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles (la “**Asamblea**”), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 de la Ley del Mercado de Valores (la “**LMV**”), 218, 219, 220, 221 y demás artículos aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la “**LGTOC**”), la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso y el Título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles. El 19 de febrero del 2021, los Tenedores fueron convocados por primera convocatoria mediante publicación realizada en el diario “El Economista”, de conformidad con el artículo 68 de la LMV y a través del sistema EMISNET de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “**BMV**”). Adicionalmente, se contó con la comparecencia del Fiduciario y del Administrador, a través de sus respectivos representantes.

Presidió la asamblea, Alonso Rojas Dingler (el “**Presidente**”), en representación de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su calidad de Representante Común de los Tenedores (el “**Representante Común**”), y actuó como Secretario, Daniel García Urueta (el “**Secretario**”). Asimismo, se hace constar que se encontraban presentes en la Asamblea, con voz pero sin derecho a voto, Martha Eugenia Ortiz Galindo como representante del Fiduciario y Oscar Lara Guerra en representación de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. (el “**Administrador CI-3**”) del Fideicomiso.

Para proceder a la instalación de la Asamblea, el Presidente designó como escrutador a Karla Itzel Barrón Saavedra, quien después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hizo constar que se encontraban debidamente representados 14,116,600

(Catorce millones ciento dieciséis mil seiscientos) Certificados Bursátiles, de un total de 15,300,000 (quince millones trescientos mil) que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el 92.27% (noventa y dos punto veintisiete por ciento) de los referidos Certificados Bursátiles.

El Sr. León de Paul Martínez en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex solicitó al Secretario de la Asamblea que, solicitara que los presentes declaren si están debidamente instruidos por sus representadas y, en su caso, si tuvieren algún conflicto de interés que los impidiera participar en esta Asamblea. Todos los presentes manifestaron que sí están debidamente instruidos por sus representadas y que no tienen conflicto de interés. Inclusive, el representante de Afore XXI Banorte, S.A. de C.V. mencionó que ellos hicieron el análisis interno y concluyeron que sí podían participar y votar cada uno de los puntos de la Asamblea al concluir que no tienen conflicto para ello. El representante de Citibanamex Afore, S.A. de C.V. pide que este análisis sea compartido a la asamblea y que obre en el acta a lo que se indica que sí.

Gloria Guerrero en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V. por cuenta de las SIEFORES que esta institución administra, tenedoras de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Fideicomiso, señala que, solicitó al Represente Común, junto con el Tenedor Citibanamex convocar a esta Asamblea, con la finalidad de que todos los tenedores conozcan el estado particular del proyecto las Nubes (Torre 5) y sobre ello se determine la implementación de un Plan de Acción para dar solución al estado de la misma, en seguimiento al informe que se solicitó rindiera el Administrador de esta situación, ello considerando que Profuturo Afore como institución debe actuar conforme a su deber fiduciario y alinear el mismo en atención a su responsabilidad social, salvaguardar el patrimonio del Fideicomiso y los intereses de sus aforados ante la situación que se presenta en este proyecto.

Acto seguido el Presidente manifestó a la Asamblea que de la lista de asistencia se desprende la existencia del quórum necesario para la celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en el Título que ampara los Certificados Bursátiles y conforme a lo dispuesto en los artículos 219 y 220 de la LGTOC.

En virtud de lo anterior, se declara legalmente instalada y legítimamente constituida la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten. Los Tenedores aprobaron por unanimidad la declaratoria realizada por el Presidente respecto de la instalación y constitución de la presente Asamblea.

Salvo que se definan de otra manera en este documento, los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Acta, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Previo a la lectura del Orden del día propuesto para la sesión el Presidente informó a los presentes que la presente Asamblea sería grabada, a lo cual nadie se opuso.

Acto seguido, el Presidente de la Asamblea dio lectura al siguiente Orden del Día, el cual fue incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a letra dice:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de invitados a la Asamblea para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.**
- II. Presentación, por parte del Administrador, de un informe para hacer del conocimiento de los Tenedores el estatus actual del desarrollo inmobiliario residencial conocido como “Las Nubes”, ubicado en Avenida Tierra Encantada número 209-5, del Fraccionamiento Terralta, Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco (el “Desarrollo Inmobiliario”), desarrollado a través del Fideicomiso F/2023 con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el “Fideicomiso F/2023”) y en el que participan las Empresas Promovidas Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., en relación con los diversos dictámenes, estudios y opiniones emitidos por diferentes consultores contratados para determinar, entre otros, el estado del Desarrollo Inmobiliario (los “Reportes”).**
- III. Con motivo del informe del Administrador desahogado en el punto II anterior, propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación, conforme la recomendación del Comité Técnico, de la determinación de un plan de acción a realizarse y ejecutarse por el Administrador, directamente o a través del administrador del Fideicomiso F/2023 (el “Plan de Acción”).**
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común llevar a cabo la contratación del despacho de abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, en el seguimiento, de la implementación de cualquier acción o actuación legal para la ejecución del Plan de Acción y los acuerdos adoptados en el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día de la Asamblea, como cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, en relación con la Cláusula Décima Cuarta del Fideicomiso.**
- V. Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.**
- VI. Redacción, lectura y a aprobación del acta de la Asamblea.**

Una vez aprobado el Orden del Día transcrito, se procedió a su desahogo en los siguientes términos:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de invitados a la Asamblea para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.**

En desahogo del primer punto de Orden del Día, el Presidente solicitó a los presentes mencionaran quienes serían los invitados a la Asamblea, mismos que se mencionan a continuación:

Laura Nelly Almaguer Cantú, en representación del Administrador; Oscar Ernesto Arriaga Jiménez, en representación del Administrador; Juan Carlos Braniff Hierro, en representación del Administrador; Juan Manuel Gutiérrez Nava, en representación del despacho Gutiérrez Nava Abogados, S.C.; Sergio Edmundo Athie Herrera, en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V.; Salvador Cruz Cerrillo, en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V.; Juan Carlos Martín Sandoval, en representación de Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.; Alejandro Trujillo Alcalá, en representación del despacho Trujillo Abogados; Iveth Legorreta, en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V.; Cynthia Samantha Ortega Bahena en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V.; Gloria Guerrero, en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V.; Karla Ivette Ruiz Barreto, en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V.; María Elena Escobar Grajeda, en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex; Karla Márquez López, en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex; Gidally Jazbeth Garduño, en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex; Javier Martínez Navarro, en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex; Mariana Tapia Jiménez, en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex; Arturo Perdomo, en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex; Gabriel Pérez Soto, en representación de Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.; Marcela Robles Tejeda, en representación de Seguros Monterrey y Claudia Esther Lima López, en representación de Seguros Monterrey.

Dicho lo anterior y después de deliberar sobre lo informado por el Administrador, los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso adoptaron de manera unánime la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERA. *Se aprueban los invitados a la Asamblea para expresar su opinión respecto de los asuntos a ser discutidos en relación con el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día.*

No habiendo otro asunto que tratar se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

II. Presentación, por parte del Administrador, de un informe para hacer del conocimiento de los Tenedores el estatus actual del desarrollo inmobiliario residencial conocido como “Las Nubes”, ubicado en Avenida Tierra Encantada número 209-5, del Fraccionamiento Terralta, Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco (el “Desarrollo Inmobiliario”), desarrollado a través del Fideicomiso F/2023 con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el “Fideicomiso F/2023”) y en el que participan las Empresas Promovidas

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., en relación con los diversos dictámenes, estudios y opiniones emitidos por diferentes consultores contratados para determinar, entre otros, el estado del Desarrollo Inmobiliario (los “Reportes”).

En desahogo del segundo punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al Lic. Oscar Lara Guerra, quien en representación del Administrador CI-3, presentó un informe en términos de las láminas 7 (Siete) a 25 (veinticinco) del material de presentación que se adjunta a esta acta como Anexo, incluyendo dicho informe el detalle de la estructura del Fideicomiso Monex F/2023 (en lo sucesivo “F/2023”), las partes del F/2023, el patrimonio del F/2023, el crédito puente de BBVA y su garantía hipotecaria mismo que comentó ya se había liquidado y liberado la garantía, la ocupación actual de la Torre 5 de la Nubes Terralta (en lo sucesivo “Torre 5”) y la cronología de eventos relevantes así como el proceso de diagnóstico, señalando que: **(i)** el 25 de septiembre de 2015 el Fiduciario del F/2023 celebró con Residencial Dinámica S.A. de C.V. (en lo sucesivo Residencial Dinámica) un contrato de obra respecto la Torre 5, mismo en el que Residencial Dinámica, declaró tener la capacidad, conocimientos y experiencia necesarios para realizar el tamaño, tipo, complejidad y naturaleza de la obra Torre 5; y donde a su exclusivo costo, se obliga a responder con una garantía de mano de obra por 5 (cinco) años respecto de la estructura de las Viviendas (precisando que, previo al vencimiento de dicho plazo notificamos y exigimos la reparación de la Torre 5); adicionando que esta garantía se extiende a los adquirentes de viviendas; **(ii)** durante la ejecución de la obra en el año 2016 y 2017, Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V. en su calidad de Administrador del F/2023 (en lo sucesivo “Administrador”) le notificó a Residencial Dinámica 7 (siete) dictámenes señalando defectos en el proceso constructivo; **(iii)** el 14 de marzo de 2017, en la Novena Acta de Comité Técnico del F/2023, Residencial Dinámica se obligó a concluir las obras no ejecutadas de la Torre 5, garantizando, en todo caso, la habitabilidad de las Unidades sin riesgo alguno para sus adquirentes; **(iv)** el 22 de mayo de 2017, el Administrador queda facultado para instruir al Fiduciario del F/2023 y contratar la corrección y reparación de defectos estructurales, fisuras y vicios; Residencial Dinámica acepta que estos se realicen por su cuenta y a su exclusivo cargo, con recursos que al efecto destine Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (en lo sucesivo “Capital I”), mismos que, Residencial Dinámica en este acto reconoce expresamente adeudar a Capital I; Residencial Dinámica se obliga a responder por cualquier tipo de reclamación judicial y/o extrajudicial respecto de cualquier acto y/o trabajo llevado a cabo por el o sus subcontratistas, así como de cualquier tipo de vicio oculto o defectos; el Administrador se reserva el derecho de llevar a cabo la revisión de la obra ejecutada a efecto de conocer si existe algún vicio o defecto en la construcción distinto; y, Dinámica Desarrollos Sustentables S.A. de C.V. (en lo sucesivo “Dinámica”) se obliga en forma solidaria e ilimitada para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de Residencial Dinámica **(v)** en las escrituras públicas de compraventa de las Unidades de la Torre 5 se señala a Dinámica Desarrollos Sustentables como el obligado a responder por vicios y defectos frente a los compradores, aclarando que, la primer compraventa en escritura pública se realizó en diciembre de 2017; **(vi)** durante octubre de 2019 y junio de 2020, derivado de distintas reclamaciones de garantías por parte de algunos condóminos de la Torre 5, con la prioridad de salvaguardar la seguridad de los condóminos de la Torre 5 y su patrimonio, el Administrador tomó la decisión de realizar un dictamen estructural de toda la Torre 5, esto para conocer con mayor detalle el estado en que se encontraba la misma,

señalando que, jurídicamente en la opinión de nuestros asesores no existe una responsabilidad de las Empresas Promovidas del Fideicomiso frente a los condóminos, ya que esta obligación y responsabilidad ha sido expresamente asumida por Residencial Dinámica y/o Dinámica en el Contrato de Obra Torre 5 y las actas respectivas antes mencionadas; **(vii)** el 27 de julio de 2020, el Administrador obtuvo una certificación del Ing. José Antonio Mendoza y Córdova, Director Responsable de la Obra y Proyecto de Edificación y Urbanización (DRO), en donde nos confirma mediante fedatario público que la obra ejecutada en la Torre 5 (edificación, urbanización e infraestructura) fue realizada en estricto cumplimiento con (a) los 7 (siete) Dictámenes de reparación identificados y notificados a Dinámica y al DRO; (b) las propuestas y recomendaciones señaladas a efecto de subsanar cualquier defecto en tiempo y forma; y (c) las normas técnicas de construcción y las disposiciones legales aplicables; y (d) en todo momento como DRO realizó su encargo en cumplimiento con lo anterior, razón por la cual renunció a cualquier acción legal que pudiera tener en contra del Fiduciario del F/2023 y/o su Administrador; **(viii)** el 24 de septiembre de 2020, Kimola emitió el primer dictamen estructural de la Torre 5, concluyendo “(i) *Respecto al Proyecto Estructural: (a) No coincidimos con el diseño estructural de las losas de entrepiso, donde no se cuidaron las deformaciones permisibles a largo plazo. El peralte de 20cm para claros de 625cm no consideramos sea suficiente para cumplir el diseño por servicio, debió de haberse considerado un peralte mayor de losa para el tipo de estructuración considerada. De igual manera, existen nervaduras donde en nuestra revisión requieren una mayor .rea de acero, modelamos la losa con dos métodos distintos obteniendo resultados similares; (b) No coincidimos con el diseño estructural de los muros de concreto reforzado para su revisión por flexo-compresión, teniendo deficiencias notables en la capacidad del elemento para las combinaciones por sismo. En cuanto al diseño a compresión simple también se observaron algunos elementos sobre esforzados, sobre todo los elementos mas cortos de 10x10 o 10x30; (c) No coincidimos con el diseño estructural de la cimentación para las combinaciones por sismo, las .reas de acero requeridas en nuestra revisión están muy por arriba a las mencionadas en los planos estructurales para zapatas y contratrabes; (ii) Respecto la Construcción y el Estado Actual del Edificio: (a) Existen serias deficiencias en la calidad del concreto, teniendo valores por debajo de las solicitadas en el proyecto estructural para resistencia del concreto y modulo de elasticidad. Esta deficiencia en la calidad del concreto esté provocando las deformaciones excesivas en las losas y algunos agrietamientos en muros y losas; (b) La calidad de la ejecución igualmente es deficiente, teniendo acabados de concreto tipo panal, elementos con espesores menores a los requeridos, recubrimientos menores a los requeridos, acero fuera de su posición de diseño. La mala calidad de ejecución de obra también provoca un mal desempeño de la estructura; (c) Los refuerzos a base de puntales con columnas metálicas no cumplen el proyecto estructural, se recomienda a la brevedad garantizar que tanto las columnas y sus conexiones cumplan el proyecto. Particularmente debe de prestarse atención a completar las placas de conexión a las medidas de proyecto, colocar las anclas que al parecer no se colocaron y colocar grout entre la placa y la losa para garantizar la correcta transmisión de esfuerzos; (d) En el caso de las escaleras que no cumplen el peralte de proyecto, se recomienda demolerlas y volverlas a generar cumpliendo el proyecto estructural; (e) Se recomienda proponer un proyecto de refuerzo, en particular para las losas que es el punto más crítico del edificio por cargas gravitacionales. Así mismo se recomienda generar un proyecto de refuerzo para los muros y cimentación ya que no están capacitados para las fuerzas que provoca el sismo de diseño según las NTC del reglamento de Guadalajara 1997; (f) En dado caso de que se decida por*

economía el no reforzar la totalidad de las losas, pudieran generarse pruebas de carga en la totalidad de los tableros y de los niveles, la carga debe de garantizarse en todo un tablero. En dado caso de que los resultados sean satisfactorios, pudiera evitarse el reforzamiento ya que físicamente se demuestra que la losa cumpliría las solicitaciones, aunque recalcamos que lo ideal es reforzar ya que matemáticamente no cumplen las losas el diseño por servicio y en algunos casos por resistencia. Finalmente, luego de hacer una revisión física, visual y con modelos matemáticos: “NO” estamos en condiciones de afirmar que el edificio “Torre 5 Las Nubes Residencial” es una estructura segura ante condiciones sísmicas. En nuestra revisión de los elementos resistentes a cargas sísmicas, estos no cumplen por resistencia ante los valores de fuerzas obtenidos del análisis sísmico siguiendo la normatividad del Reglamento de Construcciones de Guadalajara 1997. Esto aun cuando se hubiera respetando el proyecto estructural en cuanto a calidad de materiales, espesores de elementos y cuantías de armados. Los elementos resistentes ante cargas gravitacionales no presentan riesgo de colapso inmediato en tanto no exista un evento sísmico de importancia, sin embargo, deben de proponerse refuerzos dado los resultados vistos en el peritaje estructural, en las distintas pruebas de materiales y sondeos realizados. Los refuerzos propuestos a base de puntales metálicos no garantizan el control de las deformaciones en las losas en tanto no se complemente con otro refuerzo horizontal que rigidice la losa. Debe de reforzarse a la brevedad posible corrigiendo las omisiones e inconsistencias del proceso constructivo y de materiales o en su defecto demostrar mediante pruebas físicas que el edificio es seguro ante cargas gravitacionales. Se recomienda proponer refuerzos que garanticen un adecuado comportamiento sísmico y que cumplan las normas actuales en cuanto análisis y diseño estructural.” (ix) derivado de lo anterior, el Administrador solicitó al despacho Centro de Cálculo y Asesoría, S.C. una segunda opinión respecto del primer dictamen estructural de Kimola, mismo que el 29 de septiembre de 2020 concluyó que *“De nuestra revisión a los criterios de análisis sísmico empleados en el análisis estructural del proyecto referenciado concluimos que las acciones sísmicas consideradas en el diseño estructural son del orden del 57.14% (80%/1.4) de las mínimas requeridas por el reglamento que se utilizó (NTCDS-GDL) para calcular las ya mencionadas fuerzas sísmicas de diseño... Como una conclusión final indicamos que el análisis estructural efectuado para el proyecto NO CUMPLE con los requerimientos sísmicos mínimos de los reglamentos de construcciones a los que se pretendió sujetar y que esta conclusión coincide con el dictamen estructural efectuado por la empresa Comercializadora KIMOLA”*; como consecuencia del primer dictamen Kimola y la 2da Opinión al respecto, el Administrador mediante fedatario público notificó dichos dictámenes a Residencial Dinámica y Dinámica. Posteriormente en acuerdo entre Residencial Dinámica, Dinámica, ALBA Proyecto Estructural, S.C. (en lo sucesivo “ALBA”; despacho estructurista del contratista Residencial Dinámica), Kimola y el Administrador, con la finalidad de tener mayor certeza y claridad al respecto, se acordó realizar un estudio de Espectro de Sitio con el despacho independiente ERN a efecto de analizar el coeficiente sísmico y el periodo de retorno de la Torre 5; (x) el 4 de diciembre de 2020, el despacho ERN nos emitió el resultado del Espectro de Sitio, el cual complementaron con un comparativo entre el espectro utilizado por ALBA y los recomendados por ERN, concluyendo que *“De esta sencilla comparación entre espectros de diseño sísmico se puede concluir que el espectro utilizado por ALBA es más conservador, pues los espectros obtenidos del estudio de respuesta de sitio son más bajos.”* (xi) el 25 de enero de 2021, derivado del resultado del Espectro de Sitio, Kimola emitió un nuevo dictamen y en su respectivo alcance concluye que (a) en cuanto a las ESCALERAS: ... *“se tiene la deficiencia*

constructiva de no respetar el peralte de proyecto, teniendo 7cm de peralte reales contra 13cm de proyecto. Es por lo que se han presentado agrietamientos por flexión en las rampas y con el uso podrían incrementarse los agrietamientos y deformaciones; entendemos que la ocupación del edificio actual es únicamente del 39%, por lo que la probabilidad de exceder la carga de reglamento es baja y se encuentra limitada, no obstante, se sugiere reforzar a base de vigas IPR por la parte inferior de la rampa, las cuales rigidizaran la rampa y garantizaran que estas cumplan con el Reglamento de Guadalajara 1997"; (b) en cuanto a las LOSAS: ... "podemos ratificar con mayor seguridad que no existe un riesgo grave de colapso, sin embargo, pueden presentarse mas casos de deformaciones, las cuales dan un mal aspecto estético y ocasionan problemas no estructurales (i.e. ventanas, pisos, acabados, etc). Esto se puede solucionar fácilmente reforzando la losa y aprovechando los puntales metálicos existentes; el refuerzo será con vigas IPR de 8" conectados a los muros de concreto y a los puntales metálicos, estas vigas generarán la rigidez suficiente para controlar las deformaciones a largo plazo y garantizar que se cumplan los factores de seguridad recomendados por el Reglamento de Guadalajara 1997"; y (c) en cuanto a la parte SISMICA:... "derivado de la revisión con el reglamento de Guadalajara se decidió generar un espectro de sitio para conocer las condiciones de amenaza sísmica reales del sitio donde está construido el edificio. Considerando el resultado de dicho espectro de sitio, podemos ratificar con mayor seguridad que no existe un riesgo grave de colapso por resistencia. Sin embargo, para tener una mayor vida útil del edificio y estar en total apego al Reglamento de Diseño por Sismo CFE 2015, se recomienda rigidizar la estructura y cumplir los valores permisibles de deformaciones contra colapso." (xii) derivado del Espectro de Sitio, Kimola está concluyendo los proyectos de rehabilitación siguientes (a) Rampas de escaleras: concluido y cotizado \$800 mil (tiempo estimado 60 días a partir de contar con los permisos por parte del autoridad competente); (b) Losas: concluido y cotizado \$7.5 mdp; (c) Muros: concluido y en proceso de cotización; y (d) Cimentación: en proceso de conclusión y acto posterior cotización; (xiii) el 18 de diciembre de 2020, la Dirección de Control de la Edificación del Gobierno de Tlaquepaque, emitió el Certificado de Habitabilidad número 11239 que certifica que la obra de la Torre 5 fue terminada 100% conforme al plano autorizado; haciendo mención el Sr. Oscar Lara Guerra en representación del Administrador CI-3 y el Administrador que todos los permisos y licencias del proyecto Las Nubes Terralta se encuentran a nombre de Dinámica.

El Sr. Oscar Lara Guerra en representación del Administrador CI-3 y el Administrador en uso de la palabra señaló que, en las láminas 50 (cincuenta) a 439 (cuatrocientos treinta y nueve) del material de presentación que se adjunta a esta acta como Anexo, se incluye (i) la liga de internet de Google Drive con toda la información relativa al proyecto Las Nubes Terralta; (ii) fotos de Las Nubes; (iii) el resumen y cronología de eventos relacionados con Las Nubes Terralta; (iv) la Certificación del DRO; (v) el 1er Dictamen de Kimola; (vi) 2da Opinión- Centro de Calculo y Asesoría, S.C.; (vii) Espectro de Sitio del despacho ERN; (viii) derivado del resultado del Espectro de Sitio, el 2do Dictamen de Kimola; y (ix) el Certificado de Habitabilidad 11239.

Dicho lo anterior y después de intercambiar conceptos y dudas sobre lo informado por el Administrador, los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso por unanimidad adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

SEGUNDA. *Respecto del estatus actual de la Torre 5, Los Tenedores de los Certificados Bursátiles toman nota del informe detallado del proyecto Las Nubes Terralta presentado por el Administrador CI-3 en términos de la totalidad del contenido en el desahogo del punto II anterior, las láminas número 7 (Siete) a 25 (veinticinco), así como de las láminas número 50 (cincuenta) a 439 (cuatrocientos treinta y nueve) del material de presentación que se adjunta a esta acta como Anexo, mismo que incluye (i) la liga en internet Google Drive con toda la información relativa al proyecto Las Nubes Terralta; (ii) fotos de Las Nubes; (iii) el resumen y cronología de eventos relacionados con Las Nubes Terralta; (iv) la Certificación del DRO; (v) el 1er Dictamen de Kimola; (vi) 2da Opinión- Centro de Calculo y Asesoría, S.C.; (vii) Espectro de Sitio del despacho ERN; (viii) derivado del resultado del Espectro de Sitio, el 2do Dictamen de Kimola; y (ix) el Certificado de Habitabilidad 11239.*

III. Con motivo del informe del Administrador desahogado en el punto II anterior, propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación, conforme la recomendación del Comité Técnico, de la determinación de un plan de acción a realizarse y ejecutarse por el Administrador, directamente o a través del administrador del Fideicomiso F/2023 (el “Plan de Acción”).

En desahogo del tercer punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al Sr. Oscar Lara Guerra quien en representación del Administrador CI-3 y el Administrador informó a los presentes que, derivado de (i) diversas peticiones por parte de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Profuturo Afore, S.A. de C.V. y sus respectivos asesores; y (ii) la recomendación de los asesores profesionales (litigantes, expertos en materia inmobiliaria, civil, mercantil, penal y relaciones públicas) del Fideicomiso y/o sus Empresas Promovidas, considera que dadas las circunstancias actuales, el plan a presentar es razonable. Asimismo, señalo que su prioridad es salvaguardar la seguridad de los condóminos de la Torre 5 y tratar de mitigar el riesgo social, reputacional y legal, razón por la cual presenta para votación y aprobación de esta Asamblea de Tenedores el plan de acción siguiente (en lo sucesivo “Plan de Acción”):

<u>Time Line</u>		FEBRERO														MARZO													
		L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V		
Actividad		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Plan de Relaciones Públicas																												
2	Comité Técnico F3511																												
3	Asamblea de Tenedores F3511																												
4	Asamblea e Informe General Condóminos																												
5	Notificación Autoridad																												
6	Reuniones Informativas Condóminos																												

Posteriormente informó a los presentes que, de aprobarse, dicho Plan de Acción se procurará desarrollar de la siguiente manera:

1. Damian Frasiar - Miranda Media & PR

- a) Contratado; apoyo en la selección del despacho local - Joaquín de Aguinaga.
 - i. Construcción de mensajes y notificaciones a los distintos actores involucrados (Condóminos, autoridades)
 - ii. Fortalecimiento de reputación corporativa
 - iii. Estrategias de comunicación
 - iv. Prevención, control y manejo de crisis
 - v. Mitigar del impacto social, reputacional, legal y económico

Se adjunta contrato celebrado con Miranda Media PR.

2. Asamblea de Condóminos e Informe General por parte del Administrador:

- a) Informe del Administrador; se adjunto borrador de comunicado a condóminos.

3. Notificación a la Autoridad por parte del Administrador del F/2023:

- b) Obras Públicas del Gobierno Municipal de Tlaquepaque (fundamento artículo 2, 3, 6 fracciones c) e) y h) 37, 193 del Reglamento de Construcciones en el Municipio de Tlaquepaque); se adjunto borrador de notificación a autoridad.

4. Reuniones Informativas Condóminos (presenciales 8-10 de marzo)

- i. Informe de la Torre 5 incluyendo sus fallas constructivas y dictámenes/estudios.
- ii. Conclusión del dictamen
- iii. Opciones legales
 - a) En contra de Dinámica
 - b) Pago de contraprestación por concepto de apoyo a su reubicación temporal durante el periodo de obra y rehabilitación
 - 1) Mayor seguridad y plusvalía a su patrimonio al recibir una Unidad remodelada y rehabilitada (Unidad a volver a estrenar)
 - 2) En su caso, cesión de derechos de cobro o litigiosos a favor de Capital I para demandar a Dinámica.

Se adjunto borrador "Anexo 5" de comunicado a condóminos en la sesiones programadas del 8 al 10 de marzo 2021.

Oscar Lara Guerra en representación del Administrador comentó que en relación con la reubicación de los condóminos, dadas la situación en la que estamos y basándonos en la información técnica que recibimos de los peritos que señalan que "no existe un riesgo grave de colapso de la Torre 5, se diseñó toda una estrategia en conjunto con todos los asesores antes mencionados a

efecto de salvaguardar la integridad de los condóminos y su patrimonio, así como para mitigar el impacto social, reputacional, legal y económico. Sin embargo, en la opción manifestada por Citibanamex Afore, S.A. de C.V. de ofrecer en la Asamblea de Condóminos la reubicación de inmediato a los condóminos, Oscar Lara Guerra en representación del Administrador manifestó que existen riesgos y posibles consecuencias negativas, como ejemplo, que los condóminos (posiblemente todos) soliciten que se les recompren sus Unidades y esto traería el mayor impacto adverso y económico; aclarando que como Administradores harán y ejecutarán las instrucciones de los Tenedores. Consecuentemente, la oferta de reubicación en esos términos puede representar un mayor impacto social, legal, político y económico, por lo que procurando manejar esta crisis de manera ordenada y de conformidad con la asesoría recibida, el Administrador considera que dicha reubicación debe ofrecerse a los condóminos después de (i) haber notificado a la autoridad; (ii) haber obtenido una segunda opinión de los trabajos de rehabilitación de la Torre 5; (iii) que se haya obtenido por parte de la autoridad competente los permisos y licencias que correspondan a los trabajos de rehabilitación (ya que sin estos permisos no podríamos iniciar la rehabilitación); y (iv) tener clara la fecha en que se van iniciar los trabajos de rehabilitación.

Citibanamex Afore, S.A. de C.V. solicitó que, como parte de la explicación realizada por Oscar Lara Guerra en representación del Administrador, en este punto, se le diera lectura al texto del documento contenido en el Anexo 5 – Reuniones con Condóminos –, del material de presentación a esta Asamblea; mismo Anexo 5 que fue leído en su totalidad por el Sr. Joaquín de Aguinaga (asesor de relaciones publicas).

Oscar Lara Guerra en representación del Administrador comentó que a nadie se le va a negar la reparación de sus unidades; aclarando que a todos los adquirentes y condóminos de la Torre 5 se les va a ofertar reparar su unidad aunque no quieran firmar un convenio, pero se procurará lograr el mayor número de convenios firmados con los condóminos.

Acto seguido, el Sr Oscar Lara Guerra en representación del Administrador CI-3 y del Administrador, informó a los presentes que, (i) en el Plan de Acción anterior se estima una erogación a partir de 107 mdp durante un plazo de 12 meses, en términos del cuadro establecido en la lámina 42 (Cuarenta y dos) del material de presentación y señaló que de conformidad con dicho cuadro en la primer columna se señala el impacto por una reubicación temporal de los condóminos y reparación de la Torre 5, esto arroja un estimado de 107 mdp, asimismo señaló que, al momento de hacer la notificación a los condóminos y/o autoridad, entramos a un territorio desconocido y de consecuencias inciertas hasta no saber con exactitud como va a reaccionar la autoridad (ya que previo a iniciar cualquier obra de rehabilitación, es necesario que la autoridad emita los permisos y licencias necesarios), los condóminos de la Torre 5, Residencial Dinámica y/o Dinámica; y en la segunda columna estima un impacto económico de aproximadamente \$144 mdp, esto considerando una indemnización a todos los condóminos de la Torre 5 y la recuperación por la consecuente

venta en remate de unidades de la Torre 5; **(ii)** los activos que se encuentran dentro del F/2023 es muy probable que queden inmovilizados (congelados) hasta en tanto no se resuelvan las demandas, juicios, peritajes y/o rehabilitación de la Torre 5, lo cual se estima podría demorar entre 5 y 8 años; **(iii)** el origen de los recursos para hacer frente a dicho Plan de Acción son la Línea de Crédito Revolvente Santander (90 mdp) y/o la Cobranza que actualmente se tiene bajo contrato equivalente a \$174 mdp; **(iv)** es nuestra obligación fiduciaria proteger los intereses de los Tenedores y maximizar la recuperación de las inversiones, por lo que ante la situación particular del proyecto Nubes-Terralta nuestra prioridad es salvaguardar la seguridad de los condóminos, así como también tratar de mitigar el riesgo social, reputacional, legal y económico, razón por la cual, recomendó que la solución del Plan de Acción sea integral y se complemente con el plan de mitigación del impacto económico siguiente (en lo sucesivo “Plan de Mitigación del Impacto Económico”):

<i>Time Line</i>		FEBRERO														MARZO													
		L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V		
	Actividad	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Plan de Relaciones Públicas	█														█													
2	Comité Técnico F3511															●													
3	Asamblea de Tenedores F3511															●													
4	Asamblea e Informe General Condóminos	█														█													
5	Notificación Autoridad	█														█													
6	Reuniones Informativas Condóminos	█														█													
2a	Liberación de Garantía															●													
2b	Comité Técnico F/2023	●																											
2c	Firma del Décima Sexta Acta F/2023															●													
2d	Compra venta de activos T6 y Macrolotes															●													
2e	Notificación Dinámica															●													
2f	Acciones Legales vs Dinámica															█													

(v) el Plan de Mitigación del Impacto Económico antes descrito no se contrapone con el Plan de Acción previamente presentado, y consiste en (a) liberar la garantía que se tiene con BBVA en virtud de que la Torre 5 y la Torre 6 se encuentran hipotecadas (lo cual se formalizó en escritura pública el día de ayer) (b) el 19 de febrero del presente año se celebró la Décima Sexta Acta de Comité Técnico del F/2023 misma que ya se encuentra firmada por todas las partes; (c) transmitir mediante una compraventa a favor de la sociedad Compradora de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., la Torre 6 y los Macrolotes (compraventa que se formalizará en esta misma fecha). Considerando que dicho Plan de Mitigación del Impacto Económico ya se formalizo, el impacto económico que se estima sería de entre 92 mdp y 130 mdp, esto debido a que tendremos la Torre 6 y los Macrolotes disponibles para su comercialización; **(vi)** mediante la celebración de la Décima Sexta Acta de Comité Técnico del F/2023 de fecha 19 de febrero de 2021, se logró que Dinámica (a) quede facultada para disponer de las 58 Unidades remanentes de la Torre 5; (b) asuma la totalidad de los costos, cargos, responsabilidad, vicios y/o defectos relacionados con las 58 Unidades (vía la Décima Acta de Comité Técnico del F/2023 ya es responsable de Torre 5); (c) liberará a Capital I de cualquier responsabilidad de las 58 Unidades y renunció a cualquier acción legal en relación con lo anterior; y (d) previo a poder disponer de la Torre 5, debe cumplir la condición suspensiva consistente en (1) ceder a Capital I los derechos de agua; (2) ceder a Capital I los permisos de la Torre 6 y Macrolotes; (3) suscribir un pagaré a favor del Fiduciario del Fideicomiso F/2023 por \$11.8 mdp, mismo que de manera simultánea se endosará a favor de Capital I; (4) constituir garantía prendaria sobre sus derechos de cobro de 50 Unidades, teniendo cada Unidad un valor de liberación de \$450 mil; y (5) votar y/o lograr sustituir a

Capital I como Administrador del Condominio. Así mismo se logró que Capital I (e) quede facultado para disponer de la Torre 6 y Macrolotes; (f) asuma la totalidad de los costos, cargos, responsabilidad, vicios y/o defectos relacionados con la Torre 6 y Macrolotes; (g) liberará a Dinámica de cualquier responsabilidad de la Torre 6 y Macrolotes y renuncia a cualquier acción legal en relación con lo anterior; (h) quede facultado para realizar cualquier notificación que considere necesaria o conveniente a los condóminos de la Torre 5, tercero y/o autoridad; y (i) previo a poder disponer de la Torre 6 y Macrolotes, Capital I debe cumplir la condición suspensiva consistente en liquidar el saldo insoluto del crédito puente de Las Nubes Terralta y consecuentemente liberar el gravamen hipotecario de la Torre 5 (el cual ya fue liberado); así mismo, Dinámica, Capital I, Compradora de Proyectos y el Administrador acuerdan que, al momento de celebrar la extinción total del F/2023, salvo por los acuerdos y obligaciones consignados en la Décima Sexta Acta de Comité Técnico del F/2023, se deberán otorgar mutuamente un finiquito respecto de cualquier obligación de pago en numerario pendiente de ser cumplida, debiendo Capital I devolver a Dinámica todos aquellos pagares cuya copia se adjunta a dicha acta; (vii) en relación con las Participaciones y el Análisis Económico del F/2023, al 31 de enero de 2021 entre Capital I y Dinámica se han hecho aportaciones por la cantidad de \$284 mdp en una proporción de 36.75% por parte de Dinámica y 63.25% por parte de Capital I y que considerando activos con valor estimado por \$142.6 mdp y pasivos por \$37.7 mdp, el valor remanente del patrimonio asciende a \$104.8 mdp de los cuales, de acuerdo con el porcentaje de las aportaciones mencionado anteriormente le correspondería a Dinámica la cantidad de \$38.5 mdp y a Capital I la cantidad de \$66.3 mdp; sin embargo, derivado de la firma de la Décima Sexta Acta de Comité Técnico del F/2023 la posible recuperación neta de Dinámica sería de \$31 mdp (\$42 mdp menos \$11.8 mdp pagaré) vs \$38 mdp que le correspondería de acuerdo a su porcentaje de participación; la posible recuperación neta de Capital I sería de \$76 mdp después de enfrentar el pasivo vs \$66 mdp que le correspondería de acuerdo a su porcentaje de participación; mencionando que actualmente tenemos a (2) compradores institucionales muy interesados en la compra de los Macrolotes, uno ha ofertado \$50 mdp por 5 Macrolotes y estamos por recibir oferta del 2do postor; al momento de separar los activos, realizaremos un dictamen estructural respecto la Torre 6; (viii) respecto del origen y aplicación de los recursos utilizados para poder liberar la garantía hipotecaria de BBVA sobre la Torre 5 y Torre 6 en términos del cuadro establecido en la lámina 50 (cincuenta) del material de presentación; (ix) que vamos a mantener el control de la rehabilitación de la Torre 5 de acuerdo a que de conformidad la Resolución Primera de la Décima Acta de Comité Técnico F/2023, en todo momento (a) el Administrador se reserva el derecho de llevar a cabo, directamente o por contratación de terceras personas, la revisión de la obra ejecutada a efecto de conocer si existe algún vicio o defecto en la construcción distinto a los indicados; y (b) Capital I queda facultado para contratar por cuenta y orden de Dinámica, la rehabilitación de la Torre 5, quedando Dinámica obligado a su pago; (c) Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V. se quedará como el Administrador del Condominio Las Nubes y también del F/2023, por lo que tendremos un control adicional en la gestión y vigilancia sobre las obras de rehabilitación de la Torre 5; (d) Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V. tiene y tendrá la posesión material de los activos del patrimonio del F/2023, y está facultado para permitir el acceso a cualquier tercero que considere conveniente y/o necesario (nuevos contratistas, proveedores y demás partes involucradas en la rehabilitación); (e) de conformidad con la Resolución Décima Quinta de la Décima Sexta Acta de Comité Técnico del F/2023, se quedan a salvo los acuerdos y obligaciones consignadas en el Contrato de Obra Torre 5, así como cualquier

obligación o responsabilidad contraída por Residencial Dinámica y/o Dinámica en cualquier otro documento que se relacione con la construcción de la Torre 5; **(x)** Residencial Dinámica y/o Dinámica (como Obligado Solidario) (a) reconocieron y asumieron que (1) el Administrador se reservó el derecho de llevar a cabo, directamente o por contratación de terceras personas, la revisión de la obra ejecutada a efecto de conocer si existe algún vicio o defecto en la construcción distinto a los indicados; y (2) Capital I quedó facultado para contratar por cuenta y orden de Dinámica, la rehabilitación de la Torre 5, quedando Dinámica obligado a su pago; (b) se obligaron a responder por cualquier tipo de reclamación judicial y/o extrajudicial respecto de cualquier acto y/o trabajo llevado a cabo por el y/o sus subcontratistas, así como de cualquier tipo de vicio oculto o defectos en las obras y construcciones del Contrato de Obra Torre 5; señalando que lo indicado en los incisos (a) y (b) anteriores son la principal base de la acción en un procedimiento ordinario civil para exigir el cobro a Residencial Dinámica y/o Dinámica (nuestro despacho de litigio Barrón y Zúñiga ya tiene preparada la demanda y considera una probabilidad de éxito elevada); (c) derivado de las cesiones de derechos de cobro y/o derechos litigiosos que los condóminos realicen a favor de Capital I, esta quedaría facultada para promover una acción legal en la vía ordinaria civil en contra de Dinámica por la afectación de la rehabilitación; **(xi)** como una acción de presión adicional y previo a la extinción del F/2023, Capital I podría iniciar un procedimiento ejecutivo mercantil ante un juzgado de distrito (jurisdicción federal) en contra de Residencial Dinámica y/o Dinámica (como Avalista) por un saldo de \$57.9 mdp (la ley nos permite embargar hasta 3x veces el valor del adeudo, es decir \$173.7 mdp), nuestro despacho de litigio ya tiene preparada la demanda e identificados ciertos activos que podrían ser embargados); **(xii)** como conclusión de lo anterior y por recomendación de los asesores contratados para dicho efecto, el Administrador y el Administrador CI-3, considera fundamental que esta Asamblea de Tenedores apruebe ejecutar el Plan de Acción antes expuesto a efecto de tratar de mitigar el riesgo social, reputacional, legal y económico, buscando en primer lugar fortalecer la posibilidad de brindar una solución integral a los condóminos de la Torre 5, así como la protección de los intereses del Fideicomiso y sus Inversionistas.

Derivado de lo anterior, el Sr Oscar Lara Guerra en representación del Administrador CI-3 y del Administrador, recomienda y solicita lo siguiente:

“Autorización de la Asamblea de Tenedores del F/3511 para que el Administrador del F/3511, a través del Administrador del F/2023 ejecute el Plan de Acción integral antes propuesto, procurando en todo momento salvaguardar la seguridad e integridad de los condóminos, así como identificar, prevenir y mitigar en la medida de sus posibilidades el riesgo social, reputacional, legal y económico.”

Gloria Guerrero en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V manifestó que en relación con el III (tercer) punto del Orden del Día su voto es a favor con algunas consideraciones:

“Notificación a Autoridad: De acuerdo con llevar a cabo la notificación a la autoridad; sin embargo, respecto de este punto se realizan las siguientes consideraciones:

Se solicita que dicha notificación sea presentada directamente por Oscar Lara o cualquier otro funcionario del Administrador, que cuente con facultades suficientes

para ello, o a través del fideicomiso 2023 o cualquier empresa promovida del CKD (a través de sus apoderados);

Se aprueba llevar a cabo la notificación a los condóminos a partir del 8 de marzo de 2021, conforme a lo sugerido por Miranda Media conforme las recomendaciones de los asesores legales y el equipo legal del Administrador, revisar que el alcance de la notificación sea el adecuado y suficiente para informar claramente el estatus de la Torre 5 en cuanto a su construcción, deficiencias detectadas por los diferentes consultores técnicos que han estado involucrados en la emisión de dictámenes relacionados a dicha Torre y solicitar la intervención de la autoridad para determinar cualquier medida de prevención para salvaguardar a los condóminos y habitantes de la Torre 5.

Aviso a Condóminos: De acuerdo con llevar a cabo la notificación a los condóminos considerando las sugerencias de Miranda Media y los asesores legales y equipo legal del Administrador. Dicha notificación deberá indicar a los condóminos en la asamblea de condóminos a celebrarse el 7 de marzo de 2021 que se llevó a cabo una revisión del estado de la torre 5 y en juntas posteriores, mediante la reunión de grupos separados de condóminos, se les detalle el estado de la Torre 5, considerando que la información que se proporcione deberá tener el mismo alcance que la presentada a autoridades, la necesidad de llevar a cabo reparaciones y el plan de evacuación, en el entendido, que esta notificación e información que se le exponga a los condóminos deberá ser en todo momento integra, completa y veraz. Lo anterior, en el entendido que, deberá estar presente en cada una de dichas reuniones por separado, un fedatario público y a los condóminos que no asistan a las reuniones se les notifique con fedatario público. Adicional, a fin de mantener correctamente informados a los condóminos, se pongan a disposición de todos ellos, en una liga en línea, todos los dictámenes, estudios y opiniones emitidos por los diferentes consultores contratados para determinar, entre otros, el estado del Desarrollo Inmobiliario.

Reparación y Remediación | Solicitamos al Administrador realice todos los actos necesarios para que primero gestionará y exigirá de Dinámica la responsabilidad de asumir tanto las reparaciones y rehabilitación de la Torre 5, como los costos inherentes a dichos trabajos y, solo en caso de que Dinámica se niegue a llevar a cabo los trabajos y/o sufragar los costos de los mismos, entonces, el Administrador podrá disponer de recursos de la línea de Santander, en el entendido que, deberá resarcirse dicha línea con los recursos que se obtengan de Dinámica o, en su caso, del proyecto (en su caso revisar que los flujos del CKD sean los últimos flujos a considerarse), en el entendido que los flujos que se utilicen y que no formen parte del proyecto “Las Nubes” serán una cuenta por cobrar contra Dinámica.

Seguimiento del Plan de Acción. Se solicita al Administrador que con la finalidad de dar el debido seguimiento de la implementación del Plan de Acción aprobado que en esta Asamblea, el Administrador se encuentre obligado de realizar reportes mensuales al Comité Técnico respecto de los avances de su implementación e información relevante del mismo.”

El Sr Oscar Lara Guerra en representación del Administrador CI-3 y del Administrador, pregunto a Profuturo Afore, S.A. de C.V. confirmara si, en la presentación a la autoridad están de acuerdo en que esta sea realizada por parte de cualquier apoderado del Administrador y/o de cualquier Empresa Promovida, a lo cual Gloria Guerrero en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V. manifestó que si estaban de acuerdo que fuera por cualquier apoderado de los anteriores.

Juan Carlos Martín Sandoval, en representación de Afore XXI Banorte, S.A. de C.V. manifestó que su voto es a favor, fundamentando dicho voto en tres principios, siendo estos (i) atendiendo su responsabilidad fiduciaria; (ii) por ser signatario de los principios de inversión responsable y también están muy en línea con los principios ASG; y (iii) luego de realizar un análisis y donde inclusive se contrato a un despacho externo, se determino que no hay un conflicto de interés por parte de Afore XXI Banorte, S.A. de C.V. para participar en esta Asamblea de Tenedores, para votar sobre los puntos en específico del Orden del Día.

El Sr. León de Paul Martínez en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex manifestó lo siguiente:

“Buenos días a todos. La razón por la cual la institución que represento que es Citibanamex Afore, S.A. de C.V ha convocado a esta sesión, es porque, hemos tenido conocimiento a través del Comité Técnico de información y documentación en torno al estado estructural del inmueble objeto de esta sesión, la cual dada la relevancia del tema consideramos importante hacer del conocimiento y análisis de todos los tenedores y del mercado por el principio de transparencia y que todos los tenedores tengan oportunidad de votar, a fin de que se puedan tomar todas las medidas necesarias, particularmente el aviso inmediato de esta situación a los condóminos y a todas las autoridades competentes. Todo lo anterior atentamente solicitamos quede debidamente documentado en el Acta de esta sesión. El representante de Citibanamex Afore, S.A. de C.V manifestó que todas las personas presentes por parte de Citibanamex Afore, S.A. de C.V acuden a esta Asamblea a votar y manifestarse en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V, no de manera personal, y por instrucciones de sus comités regulatorios y órganos de gobierno.

Citibanamex Afore, S.A. de C.V. emitió su voto afirmativo pero en partes. El representante de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., León de Paul Martínez expuso a la Asamblea lo siguiente en relación con la explicación del porqué se emite el voto de manera afirmativa pero parcial. A continuación el racional de nuestros Comités, respecto de nuestro voto. Importante aclarar que vengo en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., no de manera personal, y por instrucciones de nuestros comités regulatorios y órganos de gobierno a votar y a exponer el racional de nuestro voto.

1. Primero. Aviso a las autoridades.- Citibanamex Afore, S.A. de C.V. vota a favor de que lo antes posible se le dé aviso a las autoridades como se ha comentado. Asimismo, expuso que se vota a favor de que se presente a dichas autoridades el escrito que se adjuntó a los Materiales para la Asamblea como Anexo 4 en los términos del mismo y con la información referida como anexos

de ese escrito. Reiteró que Citibanamex Afore, S.A. de C.V. está a favor de poner a disposición, tanto de las autoridades competentes como de los condóminos, toda la información que tenemos a la mano respecto al estado que guarda la Torre 5 y los estudios realizados en relación con ello. Comento también que solicita a esta Asamblea que si para el jueves 11 de marzo no se ha realizado el aviso a las autoridades mencionado en este párrafo, solicita a la Asamblea que se apruebe que sea el Despacho Jurídico que se contratará de conformidad con el punto IV siguiente quien quede facultado por esta Asamblea para dar el aviso en cuestión en términos iguales al formato de aviso que se adjuntó como Anexo 4.

2. Segundo y el más importante. Seguridad de los condóminos.- El representante de Citibanamex Afore, S.A. de C.V. manifestó que la prioridad de Citibanamex Afore, S.A. de C.V. es salvaguardar la integridad de los condóminos y por lo tanto, votamos a favor de que en la primera Asamblea de Condóminos que se tenga con ellos, se les ofrezca, a aquellos condóminos que así lo deseen, la reubicación de sus familias durante los peritajes. Mencionó también que dicho ofrecimiento no puede quedar condicionado ni de manera alguna sujeto a que los condóminos den o hagan algo a cambio de la reubicación de sus familias.
3. Tercero. Experto independiente.- Citibanamex Afore, S.A. de C.V. mencionó que vota a favor de contratar a un experto independiente de reconocido prestigio para que con los estudios vigentes a esta fecha y trabajando con su propia metodología, determine el estado de Torre 5. Este estudio se deberá, en su momento, compartirse con esta Asamblea de Tenedores y las autoridades correspondientes.
4. Cuarto. Acta Asamblea Condóminos.- No estamos de acuerdo con el texto propuesto del Acta de Asamblea de Condóminos adjunta a los materiales como Anexo 5 y a la cual dio lectura el Invitado de la Asamblea señor Joaquín de Aguinaga . Al respecto, Citibanamex Afore, S.A. de C.V. considera que dicho documento coacciona a los condóminos a que, a cambio de lo que se describe en dicho documento y la celebración del convenio en él referido, puedan acceder a ser reubicados en caso de así desearlo. Citibanamex Afore, S.A. de C.V. no comparte ni está de acuerdo con esa postura. Adicionalmente, Citibanamex Afore, S.A. de C.V. mencionó que quisiera todos los proyectos de asambleas de condóminos que se preparen al respecto antes de la aprobación de las mismas. Igualmente, manifestó que los tenedores deberían poder tener a un representante como invitado a las asambleas/juntas con los condóminos.

Manifestando que, en lugar de esta propuesta se deben de tener lineamientos generales y no específicos en los términos siguientes:

A. Información a Condóminos

1. Comunicado a Condóminos mantenerse en los lineamientos que le demos al Administrador. Ellos se encargarán de ejecutar.
 2. Entregar información completa y veraz a las autoridades y a los condóminos.
 3. Que en dicha comunicación se les brinde la opción a los condóminos para ser reubicados a costo del Administrador y de Dinámica en tanto se realizan los peritajes técnicos.
 4. Que bajo ninguna circunstancia se coaccione, condicione u oculte información en torno a la situación del inmueble a los condóminos.
 5. Que Administrador contrate empresa de Relaciones Publicas bajo la responsabilidad del Administrador.
 6. Una vez realizadas las acciones recomendadas que el Administrador reporte a la Asamblea del resultado de ellos.
- B. Designar una persona que supervise que se esté cumpliendo los lineamientos en las reuniones y que en caso de que no se realicen las notificaciones a los condóminos y a las autoridades, dicho representante proceda a hacerlo a más tardar el 11 de marzo y dicho reporte sea notificado a la Asamblea de accionistas.
- C. Estudio Independiente
1. Contratar ingeniero independiente que haga peritaje independiente con la información existente – en coordinación con las autoridades
- D. Recursos, primero salen del Administrador y contratista. Si no alcanza, que se use dinero del CKD y se documenta una cuenta por cobrar al Administrador.
5. Documentación.- El representante de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., antes de finalizar su exposición, solicitó a la Asamblea que, conforme vaya estando disponible, se le comparta toda la documentación relacionada con la implementación del Plan de Acción.
 6. Citibanamex Afore, S.A. de C.V. solicitó que constara en el Acta de la presente Asamblea todo lo anterior.”

El Sr Oscar Lara Guerra en representación del Administrador CI-3 hizo una petición al Presidente de la Asamblea ya que hay votos expresados con opiniones y condiciones distintas por parte de distintos Tenedores, solicitando al Presidente dejar claro para el Administrador

CI-3 cual es el voto mayoritario y el Plan de Acción específico que debe ejecutar en cumplimiento con el voto mayoritario logrado en esta Asamblea.

El Sr. León de Paul Martínez en representación de Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex coincide que no esta claro y solicitó un receso para que los Tenedores presentes puedan discutir lo anterior.

Una vez concluido el receso y después de una amplia deliberación sobre este tema, los Tenedores de los Certificados Bursátiles de manera unánime adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

TERCERA. Se aprueba por mayoría del 98.32% de los certificados representados en la Asamblea, se ejecute sin condición, restricción y/o limitación alguna, el Plan de Acción detallado y presentado por el Administrador y el Administrador CI-3 en términos de lo establecido en las láminas 26 (veintiséis) a 43 (cuarenta y tres) del material de presentación que se adjunta a la presente Acta como Anexo.

Con independencia de lo anterior, Citibanamex Afore, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Citibanamex específicamente vota en contra del “Anexo 5 – Reuniones con Condóminos –” del material de presentación a esta Asamblea; mismo Anexo 5

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común llevar a cabo la contratación del despacho de abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, en el seguimiento, de la implementación de cualquier acción o actuación legal para la ejecución del Plan de Acción y los acuerdos adoptados en el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día de la Asamblea, como cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, en relación con la Cláusula Décima Cuarta del Fideicomiso.

En desahogo del Cuarto punto del Orden del Día el Presidente informó a los presentes respecto de la propuesta de honorarios presentada por el Despacho Trujillo Abogados para brindar asesoría jurídica y representar a los Tenedores en el seguimiento de la implementación de cualquier acción o actuación legal, para la ejecución del Plan de Acción y los acuerdos adoptados en el Segundo y Tercer Punto del Orden del Día de la Asamblea, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, en relación con la Cláusula Décima Cuarta del Fideicomiso

Gloria Guerrero en representación de Profuturo Afore, S.A. de C.V manifestó que:

“Se señala que nuestro voto se realiza en el sentido expuesto dado que el despacho Trujillo Abogados nos ha apoyado en el seguimiento y revisión de los alcances de la situación que se

presenta con el proyecto de la Torre 5, y siempre ha buscado que el seguimiento del mismo y la implementación del Plan de Acción hoy expuesto en esta Asamblea, proteja los intereses de los Tenedores a fin de llevar a buen término esta situación.”

Después de una amplia deliberación sobre este tema, los Tenedores de los Certificados Bursátiles de manera unánime adoptaron la siguiente:

RESOLUCION

CUARTA. Se aprueba por mayoría del 98.32% de los certificados representados en la Asamblea la contratación del despacho Trujillo Abogados que prestará asesoría jurídica y representará a los Tenedores, conforme a la propuesta de honorarios presentada, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

V. Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.

En desahogo del Quinto punto del Orden del Día, el Presidente manifestó la conveniencia de designar como delegados especiales para dar cumplimiento a la presente Asamblea a Oscar Lara Guerra, Daniel García Urueta, Héctor Manuel Groenewold Ortiz Mena, Sergio Ignacio Márquez García Moreno, Eduardo Sánchez Flores y Shaanty Emmanuel Rubio González, Alejandro Trujillo Alcalá o cualquier otro representante legal del Representante Común para que realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, en su caso, acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar la presente acta, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades

Después de una amplia deliberación en relación con el presente asunto los Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de votos adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

QUINTA. *Se aprueba por mayoría del 98.32% de los certificados representados en la Asamblea la designación de Oscar Lara Guerra, Daniel García Urueta, Héctor Manuel Groenewold Ortiz Mena, Sergio Ignacio Márquez García Moreno, Eduardo Sánchez Flores y Shaanty Emmanuel Rubio González, Alejandro Trujillo Alcalá o cualquier otro representante legal del Representante Común para que realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, en su caso, acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar la presente acta, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades.*

VI. Redacción, lectura y a aprobación del acta de la Asamblea.

En desahogo del Sexto punto del Orden del Día, el Presidente manifestó que en virtud de la solicitud de algunos de los Tenedores presentes de asentar en el Acta de manera textual las consideraciones realizadas en la Asamblea, se acuerda por mayoría redactar el acta en momento posterior a efecto de poderla redactar con mayor detenimiento.

Después de una amplia deliberación en relación con el presente asunto los Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de votos adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

SEXTA. *Se acuerda redactar el Acta de la presenta Asamblea en momento posterior.*

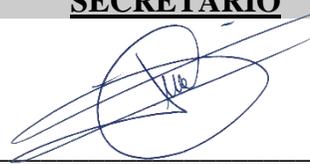
No habiendo más asuntos que tratar, siendo las 14:15 (catorce horas quince minutos) de esta misma fecha, el Presidente dio por concluida la Asamblea, manifestando que el 92.27% (noventa y dos punto veintisiete por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación estuvo representado en todo momento, incluyendo aquel en que se ejerció el voto en las resoluciones tomadas en esta Asamblea de Tenedores.

PRESIDENTE

SECRETARIO



Alonso Rojas Dingler



Daniel García Urueta

La presente hoja de firmas corresponde al Acta levantada en virtud de la Asamblea Anual de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios "CI3CK11", celebrada 04 de marzo de 2021.