

CONTRATO DE ASOCIACIÓN (EN LO SUCESIVO EL **"CONTRATO DE ASOCIACIÓN"** O EL **"CONTRATO"**), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO **"INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO"**, EN LO SUCESIVO **"EL IPEJAL"**, REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS; Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **"CDJ-TRAZO, S.R.L. DE C.V."**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. SALVADOR GERARDO PEREZ VILLEGAS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO COMO **"LA EMPRESA"**, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL IPEJAL", por conducto de su representante legal, que:

I.1. Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad y patrimonio propio, que se rige por lo dispuesto en la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

I.2. Su Director General está facultado para la celebración del presente Contrato, conforme a lo establecido por el artículo 154, fracciones I, VIII y XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; y para tal efecto, el artículo 153 ciento cincuenta y tres de la citada Ley, determina como una de las atribuciones de su Consejo Directivo, determinar y decidir las inversiones para asegurar el otorgamiento de las prestaciones y servicios que la Ley le señala.

Acredita su designación como Director General, la acredita con el nombramiento identificado bajo número de oficio SEPAF/ADMON/DGA/0001/213 de fecha 06 seis de marzo del 2013 dos mil trece, emitido por el Lic. Salvador González Reséndiz Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Estado de Jalisco, en uso de la facultad conferida por parte del C. Gobernador del Estado, Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, mediante acuerdo de fecha 01 primero de marzo de 2013 dos mil trece publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 24, de la sección II el día 5 del mes de marzo de 2013, y la Toma de Protesta del día 06 seis de marzo de 2013 dos mil trece; por lo que, con fundamento en el artículo 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer obligaciones a nombre de su representada; nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

I.3. Dentro de su objeto social se encuentra el cumplimiento de objetivos de seguridad social para los servidores públicos del Estado de Jalisco y sus Municipios.

I.4. Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero" y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.

I.5. Es legítimo propietario y poseedor de un predio (en lo sucesivo referido como el **"PREDIO"**), en el cual se encuentran los siguientes bienes dentro del fideicomiso 9451, formalizada mediante escritura pública número 36,375 de fecha 19 de Abril del año 2012, tirada ante la fe del Licenciado Diego Olivares Quiroz, Notario Público titular Número 119 de Guadalajara, Jalisco., y zona conurbada de Guadalajara.

Dichos bienes se encuentran localizados en el Municipio de Zapopan y actualmente dentro del Fideicomiso son:

Bienes de IPEJAL en el Fideicomiso	No.	Monto
Lotes Urbanizados	316	\$ 124,139,276.24
Lotes Comerciales	2	1,881,040.00
Casas Asignadas a IPEJAL sin Vender	9	9,299,368.00
Casas Prototipo Asignadas a IPEJAL	4	3,794,295.00
Casas Obsoletas Asignadas a IPEJAL	2	1,140,000.00
Total	333	\$ 140,253,979.24

Como se verá, ya es un terreno urbanizado en su mayoría con algunas casas que quedaron asignadas al patrimonio del IPEJAL, dichos terrenos y propiedades tienen sus valores asignados, previos a avalúos.

Para mayor identificación del inmueble, dentro del cual se encuentran los bienes inmuebles en el terreno ya dividido y urbanizado, así como la servidumbre de paso constituida, se agrega plano con los datos respectivos, el cual formará parte integrante del presente contrato (ANEXO 1).

I.6. El Consejo Directivo de **EL IPEJAL**, por acuerdo tomado por el Consejo Directivo del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL), aprobó la propuesta con la empresa **CDJ-TRAZO, S.R.L. DE C.V.** en el fideicomiso 9451 en el desarrollo habitacional Luna Bosque propiedad del IPEJAL, con fundamento en las atribuciones del Consejo Directivo del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco establecidas en el artículo 153 fracción VIII de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, que le otorga la facultad para decidir sobre la adquisición, enajenación y destino del patrimonio establecido en los artículos 155 y 156 de la ley en comento, y los demás relativos aplicables, en sesión extraordinaria 04/2015 con fecha 22 veintidós de 07 julio de 2015 dos mil quince realizada en el 8° piso de la Torre de Educación ubicada en Prol. Alcalde # 1351, Colonia Miraflores de la Ciudad de Guadalajara, se emitieron los siguientes:

ACUERDOS

1. Se aprueba la asociación con la empresa **CDJ-TRAZO, S.R.L. DE C.V.** al fideicomiso 9451 en el Desarrollo Habitacional Luna Bosque propiedad del IPEJAL, en los términos y condiciones establecidos en el proyecto presentado en la sesión extraordinaria 04/2015 del Consejo Directivo del IPEJAL, como si a la letra se insertara; en el entendido que el programa de ingresos que sigue en el siguiente párrafo, se recorrerá 5 meses, a partir de la firma del presente instrumento.

	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
Participación IPEJAL 27.49%	\$ 126,019,638.72	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 677,033.99	\$ 2,270,015.26	\$ 2,270,015.26	\$ 3,074,077.13	\$ 3,074,077.13	\$ 2,698,752.40	\$ 3,921,094.15
Utilidad IPEJAL 4.41%	\$ 20,227,084.06	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 318,035.91	\$ 381,643.10	\$ 445,250.28	\$ 445,250.28	\$ 445,250.28	\$ 508,857.46	\$ 508,857.46
Número de Casas	316	0	0	0	0	0	5	6	7	7	7	8	8
Área Comercial	2												
Ingresos IPEJAL		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 995,069.90	\$ 2,651,658.36	\$ 2,715,265.54	\$ 3,519,327.41	\$ 3,519,327.41	\$ 3,207,609.86	\$ 4,429,951.61

	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25
Participación IPEJAL 27.49%	\$ 3,921,094.15	\$ 4,661,642.08	\$ 5,508,659.09	\$ 6,355,676.11	\$ 7,096,224.04	\$ 6,080,673.05	\$ 6,080,673.05	\$ 5,909,958.93	\$ 5,909,958.93	\$ 6,349,528.70	\$ 6,756,975.95	\$ 6,756,975.95	\$ 6,354,945.02
Utilidad IPEJAL 4.41%	\$ 508,857.46	\$ 572,464.64	\$ 636,071.83	\$ 699,679.01	\$ 763,286.19	\$ 763,286.19	\$ 826,893.37	\$ 890,500.56	\$ 890,500.56	\$ 954,107.74	\$ 1,017,714.92	\$ 1,017,714.92	\$ 954,107.74
Número de Casas	8	9	10	11	12	12	12	14	14	15	16	16	15
Área Comercial											1		
Ingresos IPEJAL	\$5,234,106.72	\$6,144,730.92	\$7,055,355.12	\$7,859,510.23	\$6,843,959.24	\$6,807,566.42	\$6,800,459.49	\$6,800,459.49	\$7,303,636.44	\$7,774,690.87	\$7,774,690.87	\$7,309,052.76	

	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Participación IPEJAL 27.49%	\$ 5,901,381.28	\$ 4,339,374.03	\$ 4,339,374.03	\$ 3,593,409.78	\$ 3,153,840.01	\$ 3,880,320.01	\$ 1,491,928.49	\$ 1,491,928.49	\$ 1,084,481.24	\$ 677,033.99	\$ 338,517.00
Utilidad IPEJAL 4.41%	\$ 954,107.74	\$ 954,107.74	\$ 890,500.56	\$ 763,286.19	\$ 699,679.01	\$ 763,286.19	\$ 381,643.10	\$ 381,643.10	\$ 381,643.10	\$ 318,035.91	\$ 190,821.55
Número de Casas	15	15	14	12	11	11	6	6	6	5	3
Área Comercial										1	
Ingresos IPEJAL	\$5,293,481.77	\$5,229,874.59	\$4,356,695.97	\$3,853,519.02	\$4,643,606.20	\$1,873,571.59	\$1,873,571.59	\$1,466,124.34	\$995,069.90	\$529,338.55	

Calendario:

Flujo IPEJAL:

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
Inversión IPEJAL	\$ (126,019,638.72)			
Ingresos IPEJAL		\$ 17,985,065.32	\$ 71,388,040.03	\$ 36,646,533.37
Flujo	\$ (126,019,638.72)	\$ 17,985,065.32	\$ 71,388,040.03	\$ 36,646,533.37

TIR IPEJAL 8.97%

Vivienda y Locales Comerciales					
	m ²	Superficie Promedio	Lote Promedio	Número de Lotes	Total
Ingresos					
Ventas	\$ 13,936.29	103.45	\$ 1,441,709.15	315	\$ 455,463,509.70
Egresos					
Terreno	3,530.72	103.45	396,255.17	315	124,019,638.06
Costos y Gastos	5,175.07	103.45	546,021.15	315	269,034,725.70
Total Egresos	\$ 12,008.79	103.45	\$ 1,242,309.32	315	\$ 395,054,363.76
Margen	\$ 1,927.50	103.45	\$ 199,399.83	315	\$ 63,409,145.94
Margen IPEJAL (31.9%)	\$ 614.57	103.45	\$ 63,605.55	315	\$ 20,227,517.55
Margen CDJ-Trazo (68.1%)	1,312.63	103.45	135,791.28	315	43,151,625.39

Vivienda					
	m ²	Superficie Promedio	Lote Promedio	Número de Lotes	Total
Ingresos					
Ventas	\$ 14,045.03	102.61	\$ 1,441,160.53	316	\$ 455,406,321.17
Egresos					
Terreno	3,525.51	102.61	392,543.67	316	124,135,599.72
Costos y Gastos	5,297.20	102.61	551,375.71	316	269,034,724.36
Total Egresos	\$ 12,125.71	102.61	\$ 1,244,219.38	316	\$ 393,173,324.08
Margen	\$ 1,919.32	102.61	\$ 196,941.45	316	\$ 62,233,497.09
Margen IPEJAL (31.9%)	\$ 612.26	102.61	\$ 62,524.32	316	\$ 19,552,455.57
Margen CDJ-Trazo (68.1%)	1,307.06	102.61	134,117.13	316	42,351,011.52

Locales Comerciales					
	m ²	Superficie Promedio	Lote Promedio	Número de Lotes	Total
Ingresos					
Ventas	\$ 6,500.00	235.13	\$ 1,525,345.00	2	\$ 3,056,690.00
Egresos					
Terreno	4,000.00	235.13	940,520.00	2	1,551,040.00
Margen	\$ 2,500.00	235.13	\$ 587,825.00	2	\$ 1,175,650.00
Margen IPEJAL (31.9%)	\$ 797.50	235.13	\$ 157,516.15	2	\$ 375,032.35
Margen CDJ-Trazo (68.1%)	1,702.50	235.13	400,308.85	2	800,617.65

Resumen del Proyecto:

Desarrollo	Superficie de Terreno	Precio Promedio por M2	Lotes	Valor de Aportación	Producto	Modelo de Negocio	Forma de Pago	Comentarios
LUNA BOSQUE	32895.61	\$ 3,826.50	318	\$ 126,019,638.72	Vivienda 316 Lotes Comercial 2 Lotes	31.90%	Valor del Lote y 31.90% de Utilidad	En Proceso de Escrituración y Pago

	Participación	Monto Total de Ventas	Costo Total	Margen
Total	100.00%	\$ 458,463,511.17	\$ 395,054,363.93	\$ 63,409,147.23
IPEJAL	31.90%	\$ 146,246,722.77	\$ 126,019,638.72	\$ 20,227,084.06
CDJ-TRAZO	68.10%	\$ 312,216,788.39	\$ 269,034,725.22	\$ 43,182,063.18

Precio Promedio de Venta por Vivienda	Superficie Lote Promedio	Valor Lote Promedio	Costo Vivienda Promedio	Costo Promedio Total por Vivienda	Margen Promedio por Vivienda	Margen IPEJAL por Vivienda	Margen CDJ-TRAZO por Vivienda
\$ 1,441,709.15	103.45	\$ 395,833.27	\$ 846,021.15	\$ 1,241,854.41	\$ 199,854.74	\$ 63,752.29	\$ 136,102.45

LOS PRECIOS Y DATOS PROMEDIO, pudieran generar confusión, dado que se pudieran tomar como precios fijos de venta, no se quitan porque así fueron aprobados por el Consejo Directivo del IPEJAL, pero estos pueden estar en su momento arriba o abajo del precio aquí establecido.

Contrato de Comisión Mercantil con CDJ-TRAZO para Promoción y Venta de 14 Viviendas propiedad de IPEJAL:

1. IPEJAL conservó **14 viviendas** ya construidas en la separación del fideicomiso en el Desarrollo Habitacional.
2. IPEJAL ha invertido en el mantenimiento, prediales, vigilancia y demás gastos.
3. Con la finalidad de agilizar la promoción y venta del desarrollo Luna Bosque, **CDJ-Trazo** propone vender por sus medios estas **14 viviendas**.
4. Proponen una comisión de venta del **5%** pagadero a la escrituración de las casas y **1%** como gastos de promoción, para un total de **6%**
5. Tiene un programa de ventas de **6 meses** y se puede extender **6 meses más** de acuerdo a las condiciones del mercado.
6. Se asegura el pago del **\$13.05 mdp.** del valor de las 14 viviendas propiedad de **IPEJAL**, que es el valor a que IPEJAL recibió esas viviendas.
7. La empresa propone que si el importe de venta es superior al estipulado en el punto anterior, de común acuerdo se definan los criterios para repartir el excedente en una reunión del Comité Técnico del Fideicomiso.

Relación de Viviendas propiedad de IPEJAL para promoción y venta por parte de CDJ-TRAZO:

No.	MANZANA	COTO	LOTE	PROTOTIPO	SUPERFICIE LOTE	CALLE	No. OFICIAL	PRECIO	6% DE COMISION Y PROMOCION	PRECIO TOTAL DE VENTA
1	1	2	50	COLUMBA	105.00	ALAMO	1607 INT. 50	\$ 1,179,700.00	\$ 70,782.00	\$ 1,250,482.00
2	1	2	51	COLUMBA	105.00	ALAMO	1607 INT. 51	\$ 1,179,700.00	\$ 70,782.00	\$ 1,250,482.00
3	28		12	BOREAL	90.00	NOGUERA	688	\$ 899,000.00	\$ 53,940.00	\$ 952,940.00
4	2		7	RIGEL	90.00	HUIF	1668	\$ 912,900.00	\$ 55,974.00	\$ 968,874.00
5	2		10	ALDEBARAN 3	90.00	HUIF	1650	\$ 896,932.00	\$ 53,815.22	\$ 1,056,753.22
6	2		22	ALDEBARAN 3A	90.00	JACARANDA	1647	\$ 947,580.00	\$ 56,854.80	\$ 1,004,434.80
7	7		2	POIARS GACABACOS	90.00	JACARANDA	1645	\$ 916,878.00	\$ 55,012.68	\$ 971,890.68
8	26		5	VA	90.00	PAROTA	68	\$ 570,000.00	\$ 34,200.00	\$ 604,200.00
9	26		20	VA	90.00	PINO	67	\$ 570,000.00	\$ 34,200.00	\$ 604,200.00
10	7		14	PHENIX SA	90.00	JACARANDA	1681	\$ 928,500.00	\$ 55,710.00	\$ 984,210.00
11	7		15	RIGEL CIA	90.00	JACARANDA	1687	\$ 899,674.00	\$ 53,980.44	\$ 1,056,654.44
12	7		27	PHENIX SA	90.00	HUIF	1632	\$ 928,500.00	\$ 55,710.00	\$ 984,210.00
13	2		13	PHENIX SA	90.00	HUIF	1632	\$ 928,500.00	\$ 55,710.00	\$ 984,210.00
14	9		23	ALDEBARAN CIA	90.00	JACARANDA	1634	\$ 1,076,094.00	\$ 64,565.64	\$ 1,140,659.64
TOTAL INGRESOS IPEJAL								\$ 13,053,563.00	\$ 783,237.78	\$ 13,837,200.78

2. Se instruye al Director General del Instituto de Pensiones del estado de Jalisco, C.P. Fidel Armando Ramirez Casillas, a efecto de que se realicen las acciones necesarias para llevar a cabo la asociación con la empresa **CDJ-TRAZO, S.R.L. DE C.V.** al Fideicomiso 9451, en el Desarrollo Habitacional Luna Bosque propiedad del IPEJAL.

Por unanimidad de votos aprobó la celebración del presente Contrato de Asociación, pactándose la asociación con la empresa **CDJ-TRAZO, S.R.L. DE C.V.**

II.- Declara LA EMPRESA, a través de su representante legal, que:

II.1. Es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, según se desprende de la escritura pública número 2,545 dos mil quinientos cuarenta y cinco, la cual fue otorgada ante la fe de la Licenciada Aida Mireya Arciniega Román, Notario Público número 31 de Ciudad Juárez, Chihuahua, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo folio mercantil 24976*3, con fecha de inscripción del día 6 de octubre de 2009, en Ciudad Juárez, Chihuahua.

II.2. Que su representante legal cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que no le han sido modificadas, limitadas o revocadas en forma alguna, las cuales se desprenden de la escritura pública número 34,067 treinta y cuatro mil, sesenta y siete, la cual fue otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Burciaga Molinar, Notario Público Número 30 de Ciudad Juárez, Chihuahua, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo folio mercantil 24976*3, con fecha de inscripción del día 20 de marzo de 2014, en Ciudad Juárez, Chihuahua., facultades que a la fecha no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad.

II.3. Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número CDJ090814G15.

II.4. Tiene su domicilio en la calle Rincones de Andalucía número 1516, en la Colonia Rincones de Oriente, de Ciudad Juárez, Chihuahua, Código Postal número 32563.

II.5. Cuenta con los recursos económicos suficientes para llevar a cabo los trámites pactados en el presente contrato, así como la capacidad jurídica para la suscripción del mismo.

II.6. Los actos que se obliga a realizar en los términos del presente Contrato, están comprendidos dentro de su objeto social y se encuentran debidamente autorizados a través de los actos corporativos correspondientes, no violando por tanto sus estatutos sociales, ni normatividad legal alguna.

III.- Declaran conjuntamente las partes, que:

III.1. Que con fecha 19 de Abril de 2012, mediante escritura pública número 36,375, tirada ante la fe del Licenciado Diego Olivares Quiroz, Notario Público Número 119 de Guadalajara, IPEJAL, celebró un contrato de FIDECOMISO con la empresa PROYECTOS HABITACIONALES CUDI, S.A. DE C.V., para la construcción de un desarrollo inmobiliario en un predio propiedad del IPEJAL, identificado como predio denominado "Jardines de la Primavera", ubicado en la municipalidad de Zapopan, Jalisco, primer polígono con superficie aproximada de: 179,466.39 metros cuadrados.

III.2. Que por así convenir a los intereses de IPEJAL y CDJ-TRAZO S.R.L. DE C.V., han convenido en conjuntar sus recursos para llevar a cabo edificación, equipamiento y comercialización del Desarrollo Inmobiliario, (término que se define más adelante) que se edificará sobre **EL PREDIO**; y para tal efecto se reconocen recíprocamente la personalidad con la que comparecen y celebran el presente Contrato con el objeto de establecer las obligaciones y derechos que cada parte adquirirán por virtud del mismo.

III.3. LA EMPRESA cuenta con los recursos económicos, equipo y capacidad técnica y profesional para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario (término que se define más adelante), consistiendo en la edificación, equipamiento y comercialización de las unidades resultantes.

III.4. A LA EMPRESA le resulta conveniente que en los términos del presente Contrato se le otorgue el derecho a desarrollar **EL PREDIO** de **EL IPEJAL** ya que le permite recuperar su inversión y el costo de su trabajo y obtener los ingresos que se pactan en este Contrato de Asociación, directamente del producto de la venta de las Unidades (término que se define más adelante).

III.5. Aportación de LA EMPRESA.- LA EMPRESA realizará a su costo los siguientes actos, que en su caso, formarán parte del patrimonio del fideicomiso:

- La obtención de los Permisos (término que se define más adelante).
- El costo de obras de edificación y equipamiento.
- Publicidad.
- Gastos administrativos.
- Comisiones por ventas y en general todos los gastos inherentes al Desarrollo Inmobiliario.
- Con excepción del Impuesto Predial, el cual será cubierto por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, libre de todo gravamen hasta el día de la entrega física de los bienes fideicomitidos, a partir de entonces la responsabilidad del pago del Impuesto Predial será a cargo de LA EMPRESA.