

III.6. Responsabilidad de LA EMPRESA.- LA EMPRESA se obligará a responder por los vicios ocultos de las obras de edificación, a los Adquirentes (término que se define más adelante).

III.7. Responsabilidad de EL IPEJAL.- EL IPEJAL se obligará a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del **PREDIO**.

III.8. Disposición de los recursos.- LA EMPRESA se obligará a no disponer de los recursos que reciba producto de las pre-ventas, ventas o de los créditos puente que pudieren obtener, para fines distintos de los contenidos en el presente Contrato.

Una vez distribuidos los ingresos por la venta de las Unidades del Desarrollo Inmobiliario, las partes podrán utilizarlos conforme a sus intereses.

III.9. Supervisión por el IPEJAL.- LA EMPRESA se obliga a permitir a EL IPEJAL la supervisión, en cualquier momento, de las obras realizadas para efectos del Desarrollo Inmobiliario, así como de su comercialización. La supervisión y auditoría de las obras establecidas en el presente inciso será a costo y por cuenta de EL IPEJAL.

Así mismo, EL IPEJAL tendrá la facultad si lo estima necesario, para nombrar un auditor para que practique las auditorías necesarias, para la fiscalización de los ingresos derivados de la comercialización, en cualquier momento. Los costos de la auditoria serán por cuenta de EL IPEJAL.

III.10. Comité Técnico del Fideicomiso.- Las partes convienen que el Comité Técnico que se encuentra ya integrado para los efectos del fideicomiso sea el mismo que tome las decisiones por parte de EL IPEJAL para el cumplimiento de los fines del mismo y en los términos aquí establecidos integrándose al mismo personal de LA EMPRESA.

III.11. Honorarios y gastos.- LA EMPRESA cubrirá todas las cantidades que correspondan por concepto de honorarios y gastos del fiduciario del Fideicomiso, teniendo en consecuencia la facultad de elegir a la institución fiduciaria que mejor convenga a los intereses del negocio.

III.12. Derecho de reversión.- EL IPEJAL se reservará el derecho de reversión de LOS BIENES aportados al Fideicomiso, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el mismo.

III.13. IRREVOCABILIDAD DEL FIDEICOMISO.- El Fideicomiso no será revocable de manera unilateral por alguna de las partes, y sólo podrá ser dado por terminado anticipadamente por rescisión por incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, o de común acuerdo entre EL IPEJAL y LA EMPRESA, en cuyo caso acordarán también la forma de liquidar el fideicomiso y finiquitar la relación contractual existente entre sí y las relaciones de cualquier naturaleza que existan con terceros.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes acuerdan que para los efectos del presente Contrato, se entenderá por:

Proyecto.- El conjunto de planos arquitectónicos, y de cualquier tipo, lotificación y cualquier otro documento en el que se plasmen las características arquitectónicas y conceptuales que tendrá el Desarrollo Inmobiliario.

Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra.- El Plan que contendrá la descripción del Desarrollo Inmobiliario, incluyendo las distintas etapas para su realización, así como los planos ejecutivos, que elaborará LA EMPRESA y deberán **ser aprobado por el comité técnico del fideicomiso** dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a partir de su presentación, una vez transcurrido dicho plazo, y si el comité técnico no manifestase alguna inconformidad por escrito, dicho Plan se entenderá aceptado en su totalidad.

Permisos.- Todos los documentos correspondientes a factibilidades, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro que sea necesario para la edificación y dotación de servicios al Desarrollo Inmobiliario.

Desarrollo Inmobiliario.- El complejo de lotes de terreno de uso comercial, habitacional y mixto, en conjunto con las vialidades, equipamiento e infraestructura que se edificará sobre **EL PREDIO**.

Unidades.- Los lotes de terreno de uso habitacional, comercial y mixto, resultantes del Desarrollo Inmobiliario, según lo determine el comité técnico del Fideicomiso.

Supervisor de Obra.- La persona física o moral que designe **EL IPEJAL** a efecto de verificar el cumplimiento del Proyecto Ejecutivo por parte de **LA EMPRESA**.

El Fideicomiso: El contrato de fideicomiso irrevocable de administración para el Desarrollo Inmobiliario citado en la declaración III.2 letra d), de este Contrato.

Contrato Privado o de Promesa de Compra Venta.- El documento privado que celebrará LA EMPRESA con los Adquirentes que desean adquirir las Unidades.

Adquirentes.- Cualquier persona física o moral que, a través de un Contrato de Promesa de compraventa o de un contrato definitivo de compraventa, ya sea éste privado o en escritura pública, adquiera las Unidades.

Precio Mínimo de Venta.- La contraprestación mínima pactada para la venta de Unidades durante la primera etapa, establecida por el comité técnico del Fideicomiso, que se actualizará trimestralmente de acuerdo con un incremento conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") o conforme lo acuerde en su momento el propio comité técnico.

SEGUNDA.- LA EMPRESA se obliga frente a **EL IPEJAL** a llevar a cabo sobre **EL PREDIO**, con sus propios recursos o con los recursos que obtengan por créditos o cualquier tipo de financiamiento sin dar en garantía el **PREDIO**, la realización del Desarrollo Inmobiliario, conforme a los términos establecidos en el presente Contrato, lo cual podrá realizar por cuenta propia o por terceros contratados por ella.

A efecto de lo anterior, **EL IPEJAL** se obliga a permitir sin restricción alguna que LA EMPRESA realice todas las actividades y obras que se requieran sobre **EL PREDIO** conforme al **Proyecto Ejecutivo**, respetando el Plan Parcial de Urbanización aplicable al PREDIO.

TERCERA.- Las partes acuerdan que las obras de edificación y la administración del Desarrollo Inmobiliario lo llevará a cabo LA EMPRESA por sí misma o a través de terceros contratados por ésta a precios de mercado, en los términos del Proyecto y de

conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, mismos que quedarán plasmados en el contrato de fideicomiso mencionado.

CUARTA.- Las partes convienen en que el Desarrollo Inmobiliario lo llevará a cabo LA EMPRESA por sí misma o por terceros contratados por ella en los términos del proyecto ejecutivo el cual deberá estar sujeto al Plan Parcial de Urbanización aplicable al PREDIO y a la Licencia de Trazos, Usos y destinos específicos.

QUINTA.- LA EMPRESA se obliga a realizar, con sus propios recursos, los trámites de los **Permisos** ante las autoridades correspondientes, en un plazo de 24 (veinticuatro) meses contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se tenga por formalizada la escritura del fideicomiso.

Las partes acuerdan que sí, una vez obtenido los permisos e iniciadas las obras de edificación, el proyecto no se pudiera concluir por alguna causa insuperable no imputable a alguna de las partes, el IPEJAL estará obligado a reembolsar las cantidades erogadas por LA EMPRESA con motivo de las obras parcialmente ejecutadas, en la medida en que ello le agregue valor a la tierra, conforme al avalúo que al efecto se practique por perito designado de común acuerdo por ambas partes.

SEXTA.- LA EMPRESA se obliga a terminar las obras de edificación y área comercial en su totalidad de acuerdo al **Proyecto Ejecutivo**, cumpliendo los tiempos establecidos en el calendario de obra y en el entendido de que las partes pactarán la realización del Desarrollo Inmobiliario por etapas que estarán ligadas entre sí, debiendo concluirse la primera etapa dentro de los 12 meses después de iniciada dicha etapa; y las etapas subsecuentes iniciarán siempre y cuando se encuentre vendido por lo menos el 80% por ciento de la etapa anterior.

SEPTIMA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA acuerdan que ésta última promoverá y comercializará por sí misma o a través de terceros contratados por ella misma, las Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario, una vez constituido el fideicomiso; y será responsable de las acciones que conllevan la promoción y comercialización del desarrollo inmobiliario, conforme a la normatividad de la materia, debiendo sacar en paz y a salvo tanto al IPEJAL como al fiduciario, de cualquier responsabilidad o reclamación al respecto.

OCTAVA.- LA EMPRESA es la única responsable por incumplimiento en relación a los contratos privados o de promesa o de compraventa, por lo que se compromete a sacar en paz y a salvo a EL IPEJAL y al fiduciario del Fideicomiso de cualquier responsabilidad por estas negociaciones y compromisos que asuma, liberación que deberá incluirse dentro del Fideicomiso (Con excepción del saneamiento para el caso de evicción de la tierra, que será responsabilidad exclusiva de EL IPEJAL). Queda exceptuado de lo antes manifestado, lo referente a la trasmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, ya que esta obligación depende del Comité Técnico del Fideicomiso.

El Comité Técnico del Fideicomiso determinará el Precio Mínimo de Venta para la primera etapa del Desarrollo Inmobiliario y deberá notificarlo por escrito al Fiduciario. Para las etapas subsecuentes del Desarrollo Inmobiliario, el Comité Técnico actualizará dicho precio, al menos de conformidad con el incremento que marque el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), debiendo notificarlo por escrito al Fiduciario; por lo cual, tanto LA EMPRESA como EL IPEJAL tendrán la obligación de programar adecuadamente

las juntas de Comité Técnico futuras, de tal manera que se tenga flexibilidad y eficacia sobre los acuerdos que deberán tomarse en el transcurso y desarrollo de dicho proyecto.

NOVENA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que ésta última podrá llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario a través de terceras personas físicas o morales que para tales efectos contrate a precios de mercado bajo su estricta responsabilidad.

En todo caso, **LA EMPRESA** responderá con su patrimonio por cualquier responsabilidad de tipo laboral, fiscal, administrativa o civil, que derive o pudiere derivar de la actuación de los terceros que participen en el Proyecto, liberando de cualquier responsabilidad tanto a **EL IPEJAL** como a **EL FIDUCIARIO**.

DÉCIMA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que las cantidades de dinero que se obtengan por las pre-ventas y ventas de las Unidades serán ingresadas a una cuenta bancaria que ambas partes abran de manera mancomunada en la institución bancaria de su elección, y posteriormente serán distribuidas conforme a los porcentajes establecidos en el presente Contrato.

Dichas cantidades serán recibidas y entregadas a las partes mensualmente en los términos y en los plazos que se pacten en el fideicomiso bajo el orden siguiente:

1.- Parcialidades correspondientes al pago de acuerdo al porcentaje de participación de las ventas a favor del **IPEJAL**.

2.- Participaciones de las ventas a favor de **LA EMPRESA**.

Las partes contratantes, directamente o a través de terceros contratados por ellas, recibirán en la cuenta bancaria mancomunada y distribuirán mensualmente los ingresos obtenidos por la venta de las Unidades, contando para tal efecto **EL IPEJAL y LA EMPRESA**, en su caso, con un plazo de 60 sesenta días naturales contados a partir de la recepción de la distribución inmediata anterior, para manifestar por escrito su inconformidad a la contraparte o a quien haya efectuado la distribución, estableciendo que en caso de que no se haga manifestación alguna de inconformidad se tendrán por aprobadas las cantidades previamente recibidas.

DÉCIMA PRIMERA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que el modelo de negocio del Proyecto será el siguiente:

I.- Aportación del PREDIO.- EL IPEJAL aportará al Fideicomiso, libre de todo gravamen y limitación de dominio, LOS BIENES a edificar, así como al corriente de todos sus impuestos y pagos de servicios. La posesión física del PREDIO será entregada a **LA EMPRESA** por el fiduciario en la forma y tiempo que se pacten en el contrato de fideicomiso.

II. Urbanización y Permisos.- LA EMPRESA llevará a cabo, por sus propios medios y con sus propios recursos, la edificación de los lotes, conforme al Proyecto Ejecutivo, incluyendo la tramitación, obtención y pago de los Permisos.

III.- Venta de lotes del Proyecto.- LA EMPRESA promoverá por sus propios medios y con sus propios recursos directamente o a través de terceros contratos por la misma **EMPRESA**, la venta de las Unidades al mercado abierto.

IV.- Etapas del Proyecto.- El Proyecto estará dividido en 6 etapas o las que determine el Comité Técnico; siendo el compromiso de iniciar la primer etapa dentro de los 90 días naturales posteriores a la obtención de todos los Permisos necesarios para iniciar la edificación de dicha etapa; la segunda etapa iniciará cuando la primera ya tenga vendido por lo menos, el 80% ochenta por ciento de las Unidades, debiendo contar con los permisos de edificación de dicha etapa, y así sucesivamente aplicará con las siguientes etapas.

V.- Participación económica.- Los ingresos que se obtengan por la venta de las Unidades serán distribuidos entre las partes de la siguiente manera: **31.9% treinta y uno punto nueve por ciento para EL IPEJAL, y 68.1% sesenta y ocho punto uno por ciento para LA EMPRESA.** Cada una de las partes será responsable del pago de sus propios impuestos que les correspondan derivados de la celebración del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA establecen el siguiente procedimiento de comercialización de las Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario:

1.- Inicio de Pre-Venta.- Una vez constituido el fideicomiso y obtenidas las autorizaciones necesarias conforme a la normatividad de la materia por parte de LA EMPRESA ésta ofertará la venta de Unidades.

2.- Contrato de Promesa de Compraventa.- Una vez concretada la venta de la Unidad, LA EMPRESA, por conducto de sus representantes, celebrará con el Adquirente un Contrato Privado de Promesa de Compraventa respecto de la Unidad que hubiere elegido el Adquirente.

3.- Trasmisiones en Ejecución Parcial de Fideicomiso.- El Comité Técnico girará instrucciones al fiduciario del Fideicomiso para que éste comparezca a la celebración de las escrituras públicas correspondientes a la transmisión de las Unidades a los Adquirentes, una vez que estos últimos hayan pagado en su totalidad la contraprestación pactada.

DÉCIMA TERCERA.- Las partes podrán, si así lo acordaren por escrito en su oportunidad, revertirse o asignarse, en pago de sus respectivas participaciones en el presente negocio, Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario, por lo cual establecen que para determinar el precio por metro cuadrado de las Unidades a revertir o asignar a cada parte, se deberá practicar un avalúo por perito autorizado, designado de común acuerdo por ambas partes. En caso de desacuerdo en cuanto a la designación del perito o en cuanto al valor resultante, se procederá a la comercialización de las unidades y a la distribución de los ingresos, conforme a lo pactado en el presente contrato y en el fideicomiso.

Una vez hecha la reversión o asignación a que se refiere el párrafo anterior, cada una de las partes contratantes podrá disponer e instruir unilateralmente al Fiduciario respecto de las Unidades asignadas a cada una de ellas, sin requerir el consentimiento de la otra parte.

Efectuada que sea la asignación y/o reversión de unidades resultantes del desarrollo para cada una de las partes contratantes, el impuesto predial, los derechos por el servicio de Agua, cuotas de mantenimiento de las Unidades y/o gastos derivados de las Unidades