

Ing. Salvador Sánchez Guerrero
Director General
Presente.

Oficio 201/2012/DPV

Por medio de la presente remito a Usted, un tanto en original y debidamente firmado del **Contrato de Asociación** celebrado con fecha **03** tres de enero del **2012** dos mil doce, entre el **Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco** y la **Sociedad denominada "Proyectos Habitacionales CUDI" Sociedad Anónima de Capital Variable**, para la urbanización, construcción y venta de casas y lotes del Fraccionamiento Jardines de la Primavera.

Lo anterior para su revisión y efectos correspondientes.

Sin otro en particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.

"2012, AÑO DE LA EQUIDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES"

Guadalajara, Jalisco., a 27 de Agosto del 2012.



Ing. Francisco Javier Ramos Alvarado
Director de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria

*Recibido Original
F.A. Ramos Alvarado
27/08/2012
Jesús Cordero*

CONTRATO DE ASOCIACIÓN (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO DE ASOCIACIÓN" O EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, EL DÍA 03 TRES DE ENERO DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, 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, EL ING. SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO; Y POR LA OTRA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROYECTOS HABITACIONALES CUDI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS APODERADOS GENERALES SEÑOR JOSÉ LUIS CUELLAR DE DIOS, TAMBIÉN CONOCIDO E IDENTIFICADO COMO JOSÉ LUIS ANTONIO CUELLAR DE DIOS Y EL SEÑOR JOSÉ LUIS VERDUZCO CHÁVEZ, EN LO SUCESIVO LA "EMPRESA" (CUANDO SE HAGA REFERENCIA A "EL IPEJAL" Y A LA "EMPRESA" DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES"), 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.

I.3. Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero" y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.

I.4. Que en la Sesión Extraordinaria 01/2011 celebrada el día 01 uno de diciembre de 2011 dos mil once, y por acuerdo emitido por unanimidad de votos de los miembros del Consejo Directivo de **EL IPEJAL**, se aprobó la celebración del presente Contrato de Asociación y uno diverso de fideicomiso entre EL IPEJAL y LA EMPRESA, a partir de la propuesta presentada por ésta, para vender una acción de dominio equivalente al 50% cincuenta por ciento del inmueble, para llevar a cabo una Acción Urbanística o Desarrollo Inmobiliario (término que se define más adelante) que han denominado "Jardines de la Primavera", así como, su comercialización.

Para efectos de una mejor ilustración y comprensión de los alcances del presente contrato, a continuación se transcribe, en lo conducente, el mencionado acuerdo del Consejo Directivo:

"6.- En desahogo del sexto punto del Orden del Día, relativo a la propuesta de compra del Fraccionamiento Jardines de la Primavera a CUDI, el Ingeniero Salvador Sánchez, Director General, expone a los miembros del Consejo la siguiente información:

La empresa CUDI propone a IPEJAL que invierta 151 millones de pesos, que es el 50% del valor del fraccionamiento.

	FRACC. JARDINES DE LA PRIMAVERA
Características del desarrollo	
Propietario	CUDI
Tipo de desarrollo	Residencial
Número de casas	787
Inversión y retorno	
Inversión IPEJAL	\$ 151,000,000
Ingresos Ingresos para el IPEJAL	\$ 247,300,000
Plazo de recuperación	4 años

El proyecto está cimentado en un terreno con una superficie de 79,467 m², que tiene un precio de venta de \$3,300 por m² de acuerdo al desarrollador, lo que nos da una inversión total de \$262' 242,585.00 pesos, en el cual se pretenden construir 743 viviendas de 2 y 3 recamaras y 4 locales comerciales, de igual forma, se cuenta con un total de 40 casas construidas con un valor de construcción de \$17' 317,300.00 pesos, lo cual nos arroja un costo total del proyecto al día de hoy de \$279' 559,885.00 pesos, distribuidas en 787 lotes.

El proyecto tiene contemplado ingresos por ventas un total de \$708' 799,300.00 pesos, con una inversión total de \$516' 084,000.00 pesos, lo cual nos da una utilidad bruta de \$192' 615,300.00 pesos.

La propuesta de negocio para el IPEJAL, es de una inversión inicial de 140 millones de pesos y cuatro pagos mensuales de 4, 2.4, 2.4 y 2.2 millones de pesos respectivamente, lo que da una inversión total de 151 millones de pesos y se proyecta que el IPEJAL cuente con una utilidad bruta (50%) de \$96' 307,650.00 pesos, en un plazo de 36 meses. Por lo tanto el ingreso total para el IPEJAL será de \$247' 307,650.00 (\$151 millones de inversión Inicial y \$96 millones de utilidad). Con una TIR de 29%.

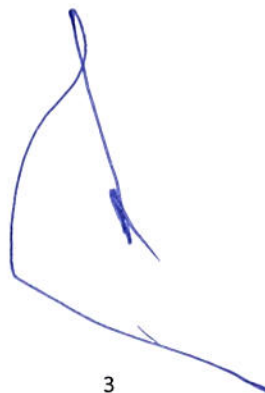
ANÁLISIS FINANCIERO DEL PROYECTO TOTAL

INVERSIÓN	
Inversión Terreno	\$262,242,585
Inversión Construcción Viviendas	\$253,941,420
Inversión total	\$516,184,005
INGRESOS	
Ingresos Ventas	\$708,799,300
Flujo total	\$708,799,300
VALUACIÓN DEL PROYECTO A 40 MESES	
Valor Presente Neto	\$121,991
Tasa Interna de Retorno Real	29.0%
Periodo de Recuperación en Años	2.25
COSTOS POR M2	
Costo de Venta	\$11,261
Costo de Construcción	\$4,034
Costo de Terreno	\$3,300

VARIABLES PARAMÉTRICAS PROPUESTA CUDI

Concepto	M2	Casas Construidas			Casas Por Construir			TOTAL		
		Cantidad	Precio U.	Importe	Cantidad	Precio U.	Importe	Cantidad	Precio U.	Importe
VENTAS \$11,261 por M2										
Prot.A 3 Rec. Lote 6X15, 2 Plas	115.75	18	\$1,120	\$20,160	90	\$1,120	\$100,800	108	\$1,120	\$120,960
Prot.B 3 Rec. Lote 7X15, 2 Plas	135.30	8	\$1,280	\$10,240	75	\$1,280	\$96,000	83	\$1,280	\$106,240
Prot.C 3 Rec. Lote 6X15, 2 Plas	93.80	10	\$990	\$9,900	90	\$990	\$89,100	100	\$990	\$99,000
Prot.Qa 3 Rec. Lote 7X15, 1 Plas	62.78	2	\$886	\$1,772	206	\$886	\$182,516	208	\$886	\$184,288
Prot.Va 2 Rec. Lote 6X15, 1 Plas	52.44	2	\$690	\$1,380	282	\$690	\$194,580	284	\$690	\$195,960
Terrenos Comerciales	470.26	0	\$0	\$0	4	\$0	\$2,351	4	\$5	\$2,351
TOTAL VENTAS		40	\$1,086	\$43,452	747	\$891	\$665,347	787	\$901	\$708,799.3
COSTO DE VENTAS										
TERRENO A \$3,300 M2			M2			M2			M2	
Prot.A 3 Rec. Lote 6X15, 2 Plas	101.07	18	1,819	\$6,003	90	8,745	\$28,859	108	10,565	\$34,863
Prot.B 3 Rec. Lote 7X15, 2 Plas	105.00	8	840	\$2,772	75	8,013	\$26,443	83	8,853	\$29,215
Prot.C 3 Rec. Lote 6X15, 2 Plas	101.07	10	1,011	\$3,335	90	8,745	\$28,859	100	9,756	\$32,194
Prot.Qa 3 Rec. Lote 7X15, 1 Plas	105.00	2	210	\$693	206	22,010	\$72,634	208	22,220	\$73,327
Prot.Va 2 Rec. Lote 6X15, 1 Plas	101.70	2	203	\$667	282	27,401	\$90,424	284	27,605	\$91,096
Terrenos Comerciales	470.26	0	0	\$0	4	470	\$1,552	4	470	\$1,552
TOTAL COSTO DEL TERRENO		40	4,083	\$13,471	747	75,385	\$248,771	787	79,467	\$262,243
COSTO DE CONSTRUCCIÓN \$4,034 por M2										
Prot.A 3 Rec. Lote 6X15, 2 Plas	115.75	18	\$468	\$8,423	90	\$468	\$42,116	108	\$468	\$50,540
Prot.B 3 Rec. Lote 7X15, 2 Plas	135.30	8	\$485	\$3,882	75	\$485	\$36,392	83	\$485	\$40,273
Prot.C 3 Rec. Lote 6X15, 2 Plas	93.80	10	\$400	\$3,998	90	\$400	\$35,979	100	\$400	\$39,977
Prot.Qa 3 Rec. Lote 7X15, 1 Plas	62.78	2	\$275	\$550	206	\$275	\$56,689	208	\$275	\$57,240
Prot.Va 2 Rec. Lote 6X15, 1 Plas	52.44	2	\$232	\$464	282	\$232	\$65,449	284	\$232	\$65,914
TOTAL COSTO DE CONSTRUCCIÓN		40	\$433	\$17,317	743	\$318	\$236,624	783	\$324	\$253,941
TOTAL COSTO DE VENTAS		40	\$770	\$30,788	\$743	\$650	\$485,396	\$783	\$659	\$516,184
UTILIDAD BRUTA			\$317	\$12,664		\$241	\$179,951		\$241	\$192,615
				29.15%			27.05%			27.17%

FLUJO DE EFECTIVO DEL TOTAL DEL PROYECTO


INGRESOS	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Aport. CUDI	151,000	-	-	-	151,000
Aport. IPEJAL	151,000	-	-	-	151,000
Ventas	1,274	227,214	246,457	233,854	708,799
TOTAL INGRESOS	303,274	227,214	246,457	233,854	1,010,799
EGRESOS					
CASAS CONSTRUIDAS	-	-	-	-	-
Terreno	13,471	-	-	-	13,471
Costo de Construcción	17,317	-	-	-	17,317
TOTAL	30,788	-	-	-	30,788
CASAS POR CONSTRUIR	-	-	-	-	-
Terreno	248,772	-	-	-	248,772
Costo de Construcción	18,930	72,880	89,364	55,450	236,624
TOTAL	267,702	72,880	89,364	55,450	485,396
Devolución de Aportación	-	158,600	143,400	-	302,000
TOTAL EGRESOS	298,490	231,480	232,764	55,450	818,184
FLUJO NETO	4,785	-	4,266	13,693	178,404

Valor Presente Neto	\$121,991
Tasa Interna de Retorno Real	29.0%
Periodo de Recuperación en Años	2.25

FLUJO DE EFECTIVO DEL TOTAL DEL PROYECTO PARA IPEJAL

INGRESOS	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Aport. IPEJAL	151,000	-	-	-	151,000
Ingresos	2,392	77,167	78,546	89,202	247,308
Flujo Neto	-	148,608	77,167	89,202	96,308
Factor de Descuento	1.000	1.080	1.166	1.260	
Flujo a Valor Presente	-	148,608	71,451	67,341	60,995

Valor Presente Neto	\$60,995
Tasa Interna de Retorno Real	29.0%
Periodo de Recuperación en	2.25

El L. E. Martín J. Guadalupe Mendoza comenta que de acuerdo con la información que se proporciona, el Desarrollador se compromete a construir y vender las viviendas del desarrollo, por lo que sugiere que en caso de aprobar la compra, ésta se metiera a un fideicomiso para blindar al Instituto.

El Profesor José Guadalupe Madera, comenta que es de suponerse que la empresa tenga en orden todos los permisos con al autoridades municipales para la construcción del Fraccionamiento.

Una vez analizado y discutido el presente asunto los miembros del Consejo Directivo aprueban por unanimidad la asociación en fideicomiso con la Empresa CUDI en el Fraccionamiento Jardines de la Primavera, para la urbanización, construcción y venta de

las casas y lotes con la aportación por parte del Instituto de la cantidad de \$151' 000,000.00 (ciento cincuenta y un millones de pesos 00/100 M. N.) facultando al Ingeniero Salvador Sánchez Guerrero, para que comparezca a la formalización de los contratos de asociación y fideicomiso correspondientes. De igual forma, se autoriza la ampliación presupuestal por la cantidad antes mencionada."

II.- Declara la EMPRESA, a través de sus representantes legales, que:

II.1. La sociedad denominada **PROYECTOS HABITACIONALES CUDI, S.A. DE C.V.** es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 1856, de fecha 13 de Septiembre del 2007, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Espinosa Badial, Titular de la Notaría Pública Número 113 de Guadalajara, Jalisco, registrada bajo folio mercantil 38986, del Registro de Comercio a cargo del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

II.2. 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.

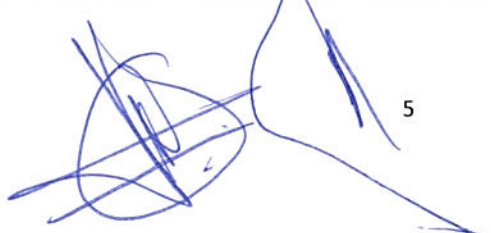
II.3. Sus representantes están investidos de las facultades suficientes para la celebración del presente Contrato, lo que se acredita con la escritura pública citada en el punto II.1. que antecede.

II.4. Está de acuerdo y acepta en todos sus términos el acuerdo del Consejo Directivo de **EL IPEJAL**, transcrito en la declaración I.4 que antecede, en el entendido que el **ANÁLISIS FINANCIERO DEL PROYECTO TOTAL** a que se refiere dicha declaración se encuentra sustentado en el estado de cosas actual y que puede ser modificado por las circunstancias exógenas a la voluntad de "LAS PARTES", tales como el caso fortuito o la fuerza mayor, por lo que es su voluntad celebrar el presente Contrato en los términos del mismo; y que cuenta con la capacidad legal, técnica y económica necesaria para ello.

II.5. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes PHC070914567.

II.6. Es legítima propietaria y poseedora del predio denominado "El Tainstique", el cual en lo sucesivo será denominado como "**EL PREDIO**", y que a continuación se describe:

Predio rústico denominado "El Tainstique", que se encuentra localizado en la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, al poniente de Santa Ana Tepetitlán, con una superficie aproximada de 178,249.993 ciento setenta y ocho mil doscientos cuarenta y nueve metros, novecientos noventa y tres milímetros cuadrados, respecto del cual, mediante escritura pública 33611 treinta y seis mil trescientos once, de fecha 26 veintiséis de septiembre de 2011 dos mil once, otorgada ante la fe del licenciado en derecho Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular de la Notaría 119 ciento diecinueve de adscripción al municipio de



Guadalajara, Jalisco, se llevo a cabo la protocolización de la certificación de hechos sobre el predio con el objeto de subsanar las diferencias en las superficies, resultando conforme se describe a continuación:

"Predio rústico denominado "EL TAINSTIQUE", que se encuentra localizado en la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, al Poniente de Santa Ana Tepetitlán, con una superficie aproximada de 179,466.39 ciento setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y seis metros treinta y nueve decímetros cuadrados, (17-94-66 diecisiete hectáreas noventa y cuatro áreas sesenta y seis centiáreas) y los siguientes linderos, rumbos y distancias, partiendo en línea recta del punto 2 dos al punto 3 tres con rumbo Sur $57^{\circ}36'45.35''$ cincuenta y siete grados, treinta y seis minutos, cuarenta y cinco punto treinta y cinco segundos este, y con una distancia de 235.22 doscientos treinta y cinco metros veintidós centímetros, colinda al Norte con terrenos del Ejido de Santa Ana Tepetitlán, continua en línea recta del punto 3 tres al punto 4 cuatro con rumbo sur $75^{\circ}28'57.71''$ setenta y cinco grados, veintiocho minutos, cincuenta y siete punto setenta y un segundos, con distancia de 166.90 ciento sesenta y seis metros, noventa centímetros, colindando al norte con terrenos del Ejido de Santa Ana Tepetitlán, quiebra a la derecha en línea recta del punto 4 cuatro al punto 5 cinco con rumbo sur $14^{\circ}39'57''$ catorce grados, treinta y nueve minutos, cincuenta y siete segundos, y distancia de 39.97 treinta y nueve metros, noventa y siete centímetros, colindando con la Prolongación de la calle Paseo del Bosque, quiebra a la izquierda en línea recta del punto 5 cinco al punto 6 seis con rumbo sur $73^{\circ}54'16.50''$ setenta y tres grados, cincuenta y cuatro minutos, dieciséis punto cincuenta segundos, este y distancia de 28.06 veintiocho metros, seis centímetros, colindando con la Prolongación de la calle Paseo del Bosque, quiebra a la derecha en línea recta del punto 6 seis al punto 7 siete con rumbo sur $16^{\circ}02'27.82''$ dieciséis grados, dos minutos, veintisiete punto ochenta y dos segundos, oeste y distancia de 43.83 cuarenta y tres metros, ochenta y tres centímetros, colindando con Prolongación de la calle Paseo del Bosque, quiebra a la derecha en línea recta del punto 7 siete al punto 8 ocho con rumbo norte $75^{\circ}20'48.06''$ setenta y cinco grados, veinte minutos, cuarenta y ocho punto cero, seis, segundos, oeste y distancia de 27.01 veintisiete metros, un centímetro, colindando con Prolongación de la calle Paseo del Bosque, quiebra a la derecha en línea recta del punto 8 ocho al punto 9 nueve con rumbo norte $14^{\circ}40'45.81''$ catorce grados, cuarenta minutos, cuarenta y cinco punto ochenta y un segundos, este y distancia de 1.11 un metro, once centímetros, colindando con el Fraccionamiento Oyamel III, quiebra a la izquierda en línea recta del punto 9 nueve al punto 10 diez con rumbo norte $78^{\circ}06'20.59''$ setenta y ocho grados, cero, seis, minutos, veinte punto cincuenta y nueve segundos, oeste y distancia de 81.64 ochenta y un metros, sesenta y cuatro centímetros, colindando con el Fraccionamiento Oyamel III, quiebra a la izquierda en línea recta del punto 10 diez al punto 11 once con rumbo sur $25^{\circ}43'29.81''$ veinticinco grados, cuarenta y tres minutos, veintinueve punto ochenta y uno segundos, oeste y distancia de 32.82 treinta y dos metros, ochenta y dos centímetros, colindando con el Fraccionamiento Oyamel III, continua en línea recta del punto 11 once al punto 12 doce con rumbo sur $18^{\circ}11'50.11''$ dieciocho grados, once minutos, cincuenta punto once segundos, oeste y distancia de 56.28 cincuenta y seis metros, veintiocho centímetros, colindando al oriente con el Fraccionamiento Oyamel III, quiebra a la derecha en línea recta del punto 12 doce al punto 13 trece con rumbo norte

72°28'12.79" setenta y dos grados, veintiocho minutos, doce punto setenta y nueve segundos, oeste y distancia de 81.79 ochenta y un metros, setenta y nueve centímetros, colindando al sur con el Fraccionamiento Forett Residencial, continua en línea recta del punto 13 trece al punto 14 catorce con rumbo norte 68°31'57.70" sesenta y ocho grados, treinta y un minutos, cincuenta y siete punto setenta segundos, oeste y distancia de 33.41 treinta y tres metros, cuarenta y un centímetros, colindando al sur con el Fraccionamiento Forett Residencial, quiebra a la izquierda del punto 14 catorce al punto 15 quince en línea recta con rumbo sur 36°22'21.71" treinta y seis grados, veintidós minutos, veintiuno punto setenta y un segundos, oeste y distancia de 63.51 sesenta y tres metros, cincuenta y un centímetros, colindando al oriente con el Fraccionamiento Forett Residencial, continua en línea recta del punto 15 quince al punto 16 dieciséis con rumbo sur 16°38'10.59" dieciséis grados, treinta y ocho minutos, diez punto cincuenta y nueve segundos, oeste y distancia de 17.26 diecisiete metros, veintiséis centímetros, colindando al oriente con el Fraccionamiento Forett residencial, quiebra a la derecha del punto 16 dieciséis al punto 17 diecisiete en línea recta con rumbo norte 79°02'10.98" setenta y nueve grados, cero, dos, minutos, diez punto noventa y ocho, oeste, y distancia de 113.48 ciento trece metros, cuarenta y ocho centímetros, colindando al sur con el Fraccionamiento Forett Residencial, continua en línea recta del punto 17 diecisiete al punto 18 dieciocho con rumbo norte 79°00'42.48" setenta y nueve grados cero minutos, oeste y distancia de 77.68 setenta y siete metros, sesenta y ocho centímetros, colindando al sur con propiedad particular, continuando en línea recta del punto 18 dieciocho al punto 19 diecinueve con rumbo norte 80°16'55.88" ochenta grados, dieciséis minutos, cincuenta y cinco punto ochenta y ocho segundos, oeste y distancia de 28.89 veintiocho metros, ochenta y nueve centímetros, colindando al sur con propiedad particular, quiebra a la derecha en línea recta del punto 19 diecinueve al punto 20 veinte con rumbo norte 11°24'21.86" once grados, veinticuatro minutos, veintiuno punto ochenta y seis segundos, este y distancia de 34.56 treinta y cuatro metros, cincuenta y seis centímetros, colindando al poniente con propiedad particular, continua en línea recta del punto 20 veinte al punto 21 veintiuno con rumbo norte 10°39'38.84" diez grados, treinta y nueve minutos, treinta y ocho punto ochenta y cuatro segundos, este y distancia de 25.77 veinticinco metros, setenta y siete centímetros, colindando con propiedad particular, quebrando a la izquierda del punto 21 veintiuno al punto 22 veintidós con rumbo norte 79°08'31.46" setenta y nueve grados, ocho minutos, treinta y uno punto cuarenta y seis, segundos, oeste y distancia de 248.70 doscientos cuarenta y ocho metros, setenta centímetros, colindando al sur con propiedad particular, continua en línea recta del punto 22 veintidós al punto 23 veintitrés con rumbo norte 78°43'30.41" setenta y ocho grados, cuarenta y tres minutos, treinta punto cuarenta y un segundos, oeste y distancia de 27.46 veintisiete metros, cuarenta y seis centímetros, colindando al sur con propiedad particular, quiebra a la derecha del punto 23 veintitrés al punto 24 veinticuatro con rumbo norte 21°40'05.31" veintiún grados, cuarenta minutos, cero, cinco punto treinta y un segundos, este y distancia de 25.27 veinticinco metros, veintisiete centímetros, colindando al poniente con propiedad particular, sigue en línea recta con del punto 24 veinticuatro al punto 25 veinticinco con rumbo norte 23°47'29.33" veintitrés grados, cuarenta y siete minutos, veintinueve punto treinta y tres segundos este y distancia de 147.24 ciento cuarenta y siete metros, veinticuatro centímetros, colindando con propiedad particular, sigue en línea recta con del punto 25 veinticinco al punto 1 uno

con rumbo 58.88" cincuenta y ocho punto ochenta y ocho segundos, este y distancia de 151.46 ciento cincuenta y un metros, cuarenta y seis centímetros, colindando con propiedad particular, quiebra a la derecha en línea recta del punto 1 uno al punto 2 dos con rumbo sur 69°51'00.03" sesenta y nueve grados, cincuenta y un minutos, cero, cero punto cero, tres, segundos este y distancia de 289.02 doscientos ochenta y nueve metros, dos centímetros, colindando con el Ejido de Santa Ana Tepetitlán."

II.7. Que actualmente el predio referido en la declaración anterior, se encuentra totalmente urbanizado y equipado, contando con el proyecto urbanístico autorizado y aprobado por la autoridad municipal, y cuenta con todos los servicios correspondientes al fraccionamiento urbano. Asimismo, a la fecha de suscripción del presente convenio, en EL PREDIO existen 40 casas totalmente construidas, mismas que cuentan con sus respectivas licencias de construcción y son parte integrante del desarrollo inmobiliario que es objeto de este instrumento.

III.- Declaran la EMPRESA y EL IPEJAL ("LAS PARTES"), a través de sus representantes legales, que:

III.1. Han convenido en conjuntar sus recursos para llevar a cabo una acción urbanística o desarrollo inmobiliario sobre **EL PREDIO**, incluyendo la construcción y comercialización del mismo; 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 adquiriría por virtud del mismo, de conformidad con el acuerdo del Consejo Directivo de **EL IPEJAL**, transcrito en la declaración I.4 de este instrumento. Convienen además que el presente es un negocio cuyos beneficios y riesgos serán compartidos de forma equitativa en los términos y condiciones que del clausulado del presente contrato se desprenden.

III.2. Como motivo determinante de su voluntad para la celebración del presente Contrato, ambas partes convienen y ratifican las siguientes consideraciones:

a).- A efecto dar cumplimiento a los objetivos de **EL IPEJAL** y al acuerdo del Consejo Directivo transcrito en la Declaración I.4, es conveniente que éste adquiera en propiedad una acción de dominio equivalente al 50% cincuenta por ciento de **EL PREDIO** (el cual se encuentra totalmente urbanizado y equipado, contando incluso con el proyecto urbanístico autorizado y aprobado por la autoridad municipal, y con todos los servicios correspondientes al fraccionamiento urbano) y que en el mismo se lleve a cabo el desarrollo inmobiliario y su comercialización, para así proceder a distribuir los ingresos brutos entre las partes en los porcentajes y con las condiciones que más adelante se precisan.

b).- La **EMPRESA** cuenta con el equipo y capacidad económica, técnica y profesional para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario, incluyendo la construcción y comercialización de las unidades resultantes, y cuenta, además, para tales efectos, con

los recursos económicos que aporten "LAS PARTES" y los derivados de la comercialización de los productos del referido Desarrollo Inmobiliario en los términos, cantidades y condiciones acordados en el presente Contrato y en el Fideicomiso a que se refiere el inciso d) inmediato posterior.

c).- A la EMPRESA le resulta conveniente que en los términos del presente Contrato se le otorgue el derecho a desarrollar **EL PREDIO** 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), como se muestra en la propuesta paramétrica que la **EMPRESA** presentó al Consejo Directivo de **EL IPEJAL**.

d).- Para efectos de garantizar las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Asociación, las partes han convenido en celebrar posteriormente un contrato de fideicomiso de administración con la finalidad de llevar a cabo el desarrollo inmobiliario, sujeto a los términos y condiciones generales que en el clausulado del presente contrato quedan establecidos.

CLAUSULAS

PRIMERA.- Las partes se obligan a celebrar y formalizar entre sí, con posterioridad a este acto, un CONTRATO DE COMPRAVENTA, a efecto de que LA EMPRESA transmita a EL IPEJAL y éste adquiera, libre de todo gravamen, adeudo y limitación de dominio, la propiedad de una acción de dominio equivalente al 50% cincuenta por ciento de EL PREDIO, constituyéndose así ambas partes en copropietarias del inmueble, incluyendo las construcciones que en el mismo existan y todos los demás derechos que beneficien o le den o agreguen valor a éste, conforme al precio establecido en el acuerdo del Consejo Directivo del IPEJAL, transcrito en la declaración I.4 del presente contrato.

SEGUNDA.- Una vez formalizada la compraventa a que se refiere la cláusula anterior, las partes convienen en celebrar entre sí y con la concurrencia de la institución fiduciaria que de común acuerdo designen, un CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, a través del cual se llevará a cabo la edificación y comercialización del desarrollo inmobiliario.

El CONTRATO DE FIDEICOMISO referido en el párrafo anterior, estará sujeto a los términos y condiciones que las partes en su oportunidad pacten y establezcan en el instrumento respectivo, y a las siguientes bases generales que desde este momento han sido convenidas de común acuerdo por las partes:

(I).- Partes.

Tanto **EL IPEJAL** como la **EMPRESA** tendrán simultáneamente los caracteres de FIDEICOMITENTES, con respecto a las aportaciones que a cada una le corresponde

realizar, y de FIDEICOMISARIAS, con respecto a los beneficios que a cada una le corresponde obtener del negocio a desarrollar. La FIDUCIARIA será la institución que ambas partes designen de común acuerdo.

(II).- Aportación de EL IPEJAL.

a) **EL IPEJAL** aportará la acción de dominio del 50% cincuenta por ciento de EL PREDIO, adquirida conforme lo estipulado en la cláusula primera de este contrato, incluyendo las construcciones que sobre el mismo se encuentren, y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda. La transmisión deberá ser hecha libre de todo gravamen, adeudo o limitación de dominio.

b) Asimismo, **EL IPEJAL** aportará, en los términos, plazos y forma que al efecto se establecieron en el acuerdo del Consejo Directivo transcrito en la declaración I.4 del presente contrato, la cantidad de \$11'220,057.50 (ONCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), para efectos de su aplicación a las obras de edificación y comercialización del desarrollo inmobiliario, según lo acuerden las partes. Este importe junto con la aportación de "LA EMPRESA" en dinero, que más adelante se menciona, integra el fondo de operación del fideicomiso (en adelante "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO"). Dicho fondo tendrá el carácter de revolvente, y deberá permanecer en la operación del fideicomiso hasta el final del proyecto.

(III).- Aportación de la EMPRESA.

a) **La EMPRESA** aportará la acción de dominio del 50% cincuenta por ciento de EL PREDIO, que conserve en propiedad después de la transmisión de dominio estipulada en la cláusula primera de este contrato, incluyendo las construcciones que sobre el mismo se encuentren, así como las autorizaciones y licencias para acción urbanística con que cuente, y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda. La transmisión deberá ser hecha libre de todo gravamen, adeudo o limitación de dominio.

b) Asimismo, la **EMPRESA** aportará, en los términos, plazos y forma que al efecto se pacten en el CONTRATO DE FIDEICOMISO, la cantidad de \$11'220,057.50 (ONCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), para efectos de su aplicación a las obras de edificación y comercialización del desarrollo inmobiliario, según lo acuerden las partes. Este importe junto con la aportación de "EL IPEJAL" en dinero, referido anteriormente, integra el fondo de operación del fideicomiso (en adelante "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO"). Dicho fondo tendrá el carácter de revolvente, y deberá permanecer en la operación del fideicomiso hasta el final del proyecto..

c) Además, **la EMPRESA** realizará los siguientes actos, que, en su caso, también formarán parte del patrimonio del fideicomiso:

- La obtención de las licencias, permisos, dictámenes, trámites municipales (números oficiales y claves catastrales) y cualquier autorización que se requiera para el desarrollo inmobiliario, incluyendo la construcción y comercialización.
- Las obras de edificación de unidades habitacionales y/o comerciales, en su caso, así como la comercialización de las mismas, incluyendo publicidad y comisiones por ventas.
- Gastos administrativos.

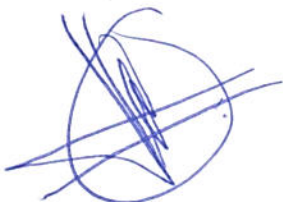
EL IPEJAL y LA FIDUCIARIA, facultarán en EL CONTRATO DE FIDEICOMISO a LA EMPRESA para llevar a cabo dichos actos.

Los actos, trámites y documentos a que se refieren los distintos puntos del presente inciso c) serán costeados con cargo a "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO", conforme a lo pactado en el presente contrato y en el propio contrato de fideicomiso, con excepción de las acciones, trámites, proyectos, dictámenes, licencias, permisos y autorizaciones, relativas a la urbanización, equipamiento, alineamiento y numeración oficial, y provisión de servicios públicos de EL PREDIO, a que se refiere la Declaración II.7 del presente instrumento (incluyendo la construcción de las 40 viviendas existentes al momento de firma de este contrato), los cuales fueron realizados o, en su defecto, se realizarán exclusivamente con cargo a LA EMPRESA, puesto que forman parte del estado actual del negocio, en la forma en que fue presentado por LA EMPRESA y aprobado por el Consejo Directivo de EL IPEJAL.

(IV).- Participación en los Ingresos.

Los ingresos totales que se obtengan como producto de la comercialización y venta de las unidades del desarrollo inmobiliario y, en general, como producto del cumplimiento del objeto del fideicomiso serán recibidos en una cuenta bancaria que las partes abrirán con la misma institución fiduciaria, mantendrán y controlarán, exprofeso para este fin (en adelante "LA CUENTA RECEPTORA"), y serán distribuidos de la siguiente manera:

- a) De los ingresos generados por las ventas realizadas y cobradas de las 40 cuarenta casas que a la firma del presente contrato ya se encuentran construidas en EL PREDIO, se liquidará y entregará a cada una de "LAS PARTES" el valor proporcional de la inversión realizada en tierra y en construcción, así como la utilidad generada.



- b) De los ingresos generados por las ventas realizadas y cobradas de los inmuebles no comprendidos en el inciso anterior, se liquidarán las respectivas cantidades correspondientes al valor del terreno, al valor de la construcción y al valor de las utilidades generadas por dichas ventas. Las cantidades líquidas correspondientes al valor de la tierra y a las utilidades generadas, serán distribuidas entre "LAS PARTES" de manera proporcional al valor de la inversión realizada por cada una; y las cantidades líquidas correspondientes al valor de construcción serán destinadas a la recuperación de los recursos de "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO", debiendo hacerse la transferencia de dichas cantidades desde "LA CUENTA RECEPTORA".

Para la liquidación de las utilidades, se estará a lo que marque el Estado de Resultados que se presente para tal efecto.

Si por circunstancias especiales del negocio o del objeto del fideicomiso, fuere necesario aportar a "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO" mayores recursos, el COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO podrá acordar que se haga la transferencia de dichos recursos desde "LA CUENTA RECEPTORA".

Será responsabilidad del COMITÉ TÉCNICO de EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, vigilar que "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO" siempre cuente con recursos para el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto del presente contrato. Para determinar la existencia de recursos en "EL FONDO DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO" serán consideradas tanto las cantidades existentes en numerario, como el valor de las construcciones existentes y pendientes de comercializar, siempre que éstas hayan sido realizadas con recursos provenientes del mismo fondo.

(V).- Cumplimiento de obligaciones recíprocas.

Las partes se garantizarán en el Fideicomiso, de forma recíproca, el cabal y definitivo cumplimiento de las obligaciones que cada una adquiere a su cargo mediante el presente Contrato.

(VI).- Responsabilidad de la EMPRESA.

La **EMPRESA** se obligará a responder por los vicios ocultos de las obras de urbanización, lotificación y edificación de unidades habitacionales y/o comerciales, a favor de **EL IPEJAL** y los Adquirentes (término que se define más adelante). Asimismo, se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto de **EL PREDIO**.

(VII).- Disposición de los recursos.

La **EMPRESA** se obliga a no disponer de los recursos que reciba producto de las pre-ventas y ventas, para fines distintos de los contenidos en el presente Contrato y en el CONTRATO DE FIDEICOMISO.

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

(VIII).- 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 establecida 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 por la auditoría serán por cuenta de **EL IPEJAL**.

(IX).- Promoción y comercialización.

EL IPEJAL, se obliga a colaborar y a permitir a la **EMPRESA**, la promoción de las Unidades de Vivienda entre sus afiliados, facilitándole la distribución de información y publicidad del desarrollo Inmobiliario e, inclusive, la instalación de módulos de información en las instalaciones de **EL IPEJAL**, los cuales serían atendidos por personal de LA EMPRESA y se ubicarían en los lugares específicos que **EL IPEJAL** le asigne; asimismo, **EL IPEJAL** se obliga a dar a sus afiliados todas las facilidades para la tramitación y obtención de créditos ante el propio **IPEJAL**, para la adquisición de vivienda en el desarrollo inmobiliario, en los términos y condiciones permitidos por la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

La colaboración de **EL IPEJAL** prestada en los términos del párrafo anterior no eximirá ni sustituirá a LA EMPRESA en su obligación de comercialización y venta de las unidades de vivienda conforme a lo pactado en la cláusula segunda, fracción III, inciso c) del presente contrato.

(X).- Restricciones.

Queda prohibido a las partes, incluido el fiduciario, otorgar en garantía de créditos o de cualquier otro tipo de operación, el inmueble o inmuebles aportados en lo futuro al fideicomiso, salvo que ello sea debidamente aprobado mediante acuerdo por el Comité Técnico del Fideicomiso.

(XI).- Comité Técnico del Fideicomiso.



Las partes constituirán un comité técnico formado por igual número de integrantes designados por cada parte, que coadyuvará con el fiduciario del Fideicomiso, girándole todas las instrucciones necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo. Todos los miembros del Comité Técnico tendrán el mismo derecho a voz y voto, y sus decisiones serán tomadas por unanimidad o mayoría, privilegiando siempre la operatividad del desarrollo inmobiliario y la consecución del modelo de negocio pactado en el presente contrato y en el contrato de fideicomiso. Para efectos del funcionamiento del Comité Técnico, la presidencia del mismo será ejercida por uno de los miembros representantes de EL IPEJAL.

(XII).- Honorarios y gastos.

Las cantidades que correspondan por concepto de honorarios y gastos del fiduciario del Fideicomiso serán pagados con cargo a los recursos económicos que aporten "LAS PARTES" al fideicomiso, de conformidad con lo pactado en el presente contrato y en el propio contrato de fideicomiso.

(XIII).- Fecha de celebración del Fideicomiso.

La fecha de celebración del Fideicomiso será en un plazo que no excederá los 15 días hábiles a partir de la fecha en que quede debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad el contrato de compraventa a que se refiere la cláusula primera de este contrato, prorrogables por el tiempo que sea necesario para que "LAS PARTES" designen al Fiduciario, y negocien los correspondientes honorarios y/o resuelvan cualquier vicisitud.

(XIV).- 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 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, tomando como referencia los siguientes criterios generales, salvo acuerdo mutuo de LAS PARTES:

- a.- Los inmuebles que se encuentren en proceso de construcción, deberán ser terminados con los recursos económicos que aporten "LAS PARTES" en el CONTRATO DE FIDEICOMISO, sin que se proceda a iniciar ninguna nueva construcción.
- b.- De los inmuebles que estén totalmente contruidos y no comercializados, podrán ser escriturados en partes iguales, por unidades independientes, procurando, hasta donde sea posible, que no exista copropiedad entre "LAS PARTES".
- c.- Los fondos remanentes que existan una vez terminados de construir todos los inmuebles a que se refiere el inciso a) inmediato anterior y terminados de liquidar los gastos correspondientes, serán distribuidos entre EL IPEJAL y LA EMPRESA en partes iguales.

TERCERA.- 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 conceptuales que tendrá el Desarrollo Inmobiliario.

Proyecto Ejecutivo.- Se refiere al 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 deberá ser aprobado por el comité técnico del Fideicomiso.

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.

Acción Urbanística o Desarrollo Inmobiliario.- El complejo de lotes de terreno de uso comercial, habitacional y mixto, en conjunto con las vialidades, unidades habitacionales, equipamiento e infraestructura que se edificará sobre **EL PREDIO**, incluyendo las construcciones actualmente existentes sobre el mismo.

Además de las superficies anteriores, el desarrollo inmobiliario contará con las vialidades, infraestructura y áreas de equipamiento.

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

El Fideicomiso: El contrato de fideicomiso de administración para el Desarrollo Inmobiliario citado en este Contrato.

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

Adquirentes.- Cualquier persona física o moral que, a través de un Contrato Privado, de Promesa de Compra-Venta o de una escritura pública adquiera las Unidades.

CUARTA.- La **EMPRESA** se obliga frente a **EL IPEJAL** a llevar a cabo sobre **EL PREDIO** con los recursos aportados por ambas partes al patrimonio del fideicomiso y con los recursos propios de la **EMPRESA** y los que obtengan por financiamiento, la realización del Desarrollo Inmobiliario, conforme a los términos establecidos en el presente Contrato y en el contrato de fideicomiso, lo cual podrán realizar por cuenta propia o por terceros contratados por ellas.

QUINTA.- Las partes acuerdan que el Desarrollo Inmobiliario lo llevará a cabo la **EMPRESA** por sí misma o a través de terceros contratados por ésta, en los términos del Proyecto y de conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, el cual deberá estar sujeto al Plan Parcial de Urbanización aplicable a **EL PREDIO**.

SEXTA.- La **EMPRESA** manifiesta que tramitó y obtuvo de las autoridades correspondientes las Licencias y o autorizaciones correspondientes al desarrollo inmobiliario en la etapa en que se encuentra, según lo asentado en la declaración II.7 del presente contrato, y que obtendrá aquellas otras que sean necesarias para el desarrollo inmobiliario objeto del presente contrato, y que las mismas serán aportados al patrimonio del fideicomiso.

SÉPTIMA.- Como responsable de la comercialización y venta de las unidades del desarrollo inmobiliario, La **EMPRESA** será la única responsable por incumplimiento en relación a los contratos privados o de Promesa de Compra Venta salvo caso fortuito o fuerza mayor, por lo que en cualquier caso 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 asuman, liberación que deberá incluirse dentro del Fideicomiso. Queda exceptuado de lo antes manifestado, lo referente a la transmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, ya que esta obligación depende conjuntamente del Comité Técnico del Fideicomiso.

OCTAVA.- El comité técnico del Fideicomiso determinará los precios de venta del Desarrollo Inmobiliario y los deberá notificar por escrito al Fiduciario.

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 bajo su estricta responsabilidad.

En todo caso, la **EMPRESA** responderá con su patrimonio por cualquier responsabilidad de tipo laboral, fiscal, administrativa y civil, que derive o pudiere derivan de los terceros que participen o hayan participado en las obras de urbanización, lotificación, edificación de inmuebles, equipamiento, promoción, publicidad, comercialización y venta del desarrollo inmobiliario, 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 distribuidas conforme a los porcentajes establecidos en el presente Contrato.

Dichas cantidades serán recibidas y entregadas por la **EMPRESA** a **EL IPEJAL** mensualmente en los términos y en la forma que se pacten en el fideicomiso.

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

1.- Contrato de Promesa de Compraventa.- Una vez concertada la venta de la Unidad, la **EMPRESA**, por conducto de su representante, celebrará con el Adquirente un Contrato Privado de Promesa de Compraventa respecto de la Unidad que hubiere elegido el Adquirente, para lo cual "LAS PARTES" y la fiduciaria de EL CONTRATO DE FIDEICOMISO facultarán a "LA EMPRESA" para que lleve a cabo dicho cometido.

2.- Trasmisiones en Ejecución Parcial de Fideicomiso.- El Comité Técnico girará instrucciones al fiduciario del Fideicomiso para que éste comparezca a la celebración de la escritura pública correspondiente de transmisión de Unidades a los Adquirentes, una vez que éste último hubiere pagado en su totalidad la contraprestación pactada.

DÉCIMA SEGUNDA.- Para efecto de verificar el cumplimiento del Proyecto Ejecutivo y la calidad de los materiales empleados por parte de la **EMPRESA**, **EL IPEJAL** designará a una persona física o moral de su confianza para que en el momento en que **EL IPEJAL** lo requiera, esta persona acuda a la supervisión del avance de la obra, previo aviso por escrito a la **EMPRESA** con al menos dos días hábiles de anticipación, lo anterior con el objetivo de que éstas en todo momento tengan conocimiento de la o las personas que tendrán derecho y obligación de supervisar las obras del Proyecto, lo cual será a costa del **IPEJAL**.

La **EMPRESA** queda obligada a permitir el acceso a la persona que le haya informado **EL IPEJAL**, en cualquier momento y a facilitarle toda la documentación que dicha persona requiera.

DÉCIMA TERCERA.- La **EMPRESA** manifiesta ser una sociedad establecida, que ejecuta con elementos propios y no ser empresa exclusiva prestadora de servicios para **EL IPEJAL**, por lo cual, **EL IPEJAL** no tendrá carácter de obligado solidario en las obligaciones laborales ni de seguridad social de conformidad a lo dispuesto por los artículos 13 de la Ley Federal del Trabajo y 15 párrafo segundo de la Ley del Seguro Social. La **EMPRESA** conviene, por lo mismo, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores o terceros, incluyendo personal de sus subcontratistas autorizados, y que intervengan en trabajos contratados para el Desarrollo Inmobiliario con o para **EL IPEJAL**, presenten en su contra o en contra de **EL IPEJAL** y en caso de que se involucre a **EL IPEJAL**, estará obligado a sacarlo en paz y a salvo de cualquier juicio o responsabilidad derivada de la ejecución de los trabajos objeto del presente Contrato.

DECIMA CUARTA.- EL IPEJAL y la EMPRESA absorberán en consecuencia, los costos, gastos e impuestos que le sean inherentes a cada una de ellas, y cada una de ellas acumulará los ingresos brutos que le correspondan del producto de las ventas.

DÉCIMA QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del Contrato, las partes se someten expresamente a las Leyes vigentes y Tribunales competentes del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, haciendo renuncia expresa al fuero que les pudiera corresponder por razón a su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

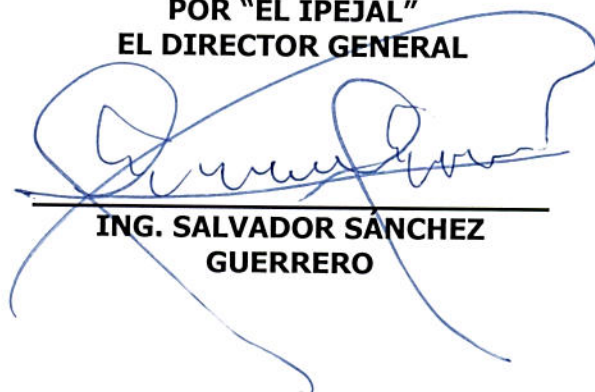
DÉCIMA SEXTA.- Para todos los efectos legales derivados del Contrato, las partes señalan como sus domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, los siguientes:

La EMPRESA.- Av. Vallarta No. 1312 Colonia Americana, CP 44160 en Guadalajara, Jalisco.

EL IPEJAL.- Av. Magisterio No. 1155 Colonia Observatorio, C.P. 44266 en Guadalajara, Jalisco.

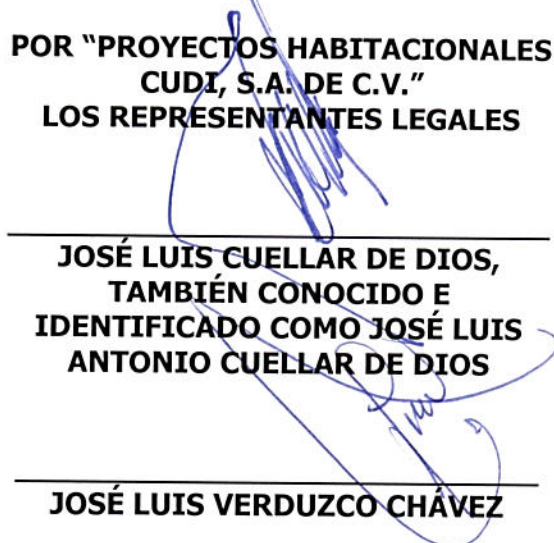
Una vez que el presente contrato ha sido leído por las partes y que éstas han quedado suficientemente enteradas de su contenido y alcances, lo ratifican y suscriben de conformidad. - - - - -

**POR "EL IPEJAL"
EL DIRECTOR GENERAL**



**ING. SALVADOR SANCHEZ
GUERRERO**


**POR "PROYECTOS HABITACIONALES
CUDI, S.A. DE C.V."
LOS REPRESENTANTES LEGALES**



**JOSÉ LUIS CUELLAR DE DIOS,
TAMBIÉN CONOCIDO E
IDENTIFICADO COMO JOSÉ LUIS
ANTONIO CUELLAR DE DIOS**

JOSÉ LUIS VERDUZCO CHÁVEZ

TESTIGO



**LIC. LUIS ADRIAN JARERO FIGUEROA
SUBDIRECTOR DEL IEPJAL**

TESTIGO



**LIC. GUSTAVO ROMERO MORA
DIRECTOR JURIDICO DEL IPEJAL**

La presente hoja 18/18 de firmas es la última de las que conforman el contrato de asociación celebrado el día 03 tres de enero de 2012 dos mil doce, entre el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y la empresa Proyectos Habitacionales CUDI, S.A. de C.V. - - - - -