



NUMERO 11,792 ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS. -----
TOMO XXVIII VIGESIMO OCTAVO.- FOLIO 52542 CINCUENTA Y DOS MIL
QUINIENTOS CUARENTA Y DOS. -----

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 7 siete días del mes de Abril del año 2006
dos mil seis, ante mi LICENCIADO JAVIER LOZANO CASILLAS, Notario Público Titular
número 106 ciento seis de esta ciudad, actuando en el Protocolo de la Notaría Número
19 diecinueve de esta Municipalidad por Convenio de Asociación Notarial,
comparecieron: -----

I.- Por una parte, PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, representado en éste acto por
su director general, el señor LICENCIADO JOSE ANTONIO MONTERO VILLA, a quien en
lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará como PENSIONES.

II.- Por otra parte, GVA DESARROLLOS INTEGRALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL
VARIABLE, representada en éste acto por su apoderado general, el señor ARQUITECTO
JOSE MANUEL GOMEZ CASTELLANOS, a quien en lo sucesivo y para los efectos del
presente contrato se le denominará como GVA. -----

Y dijeron que vienen a celebrar el CONTRATO DE ASOCIACION que sujetan al tenor de
lo que se contiene en las declaraciones y cláusulas siguientes: -----

----- D E C L A R A C I O N E S -----

I.- Declara PENSIONES que: -----

a).- PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO es un Organismo Público Descentralizado del
Ejecutivo del Gobierno del Estado de Jalisco, con personalidad y patrimonio propio, el
cual fue creado mediante el Decreto número 12,697 doce mil seiscientos noventa y
siete, emitido por el Honorable Congreso del Estado y publicado el día 30 treinta de
Diciembre de 1986 mil novecientos ochenta y seis, en el periódico oficial "El Estado de
Jalisco", decreto que a su vez fue reformado por los diversos decretos números 13,590
trece mil quinientos noventa y 13,870 trece mil ochocientos setenta, publicados en
dicho periódico los días 13 trece de Mayo de 1989 mil novecientos ochenta y nueve y 7
siete de Abril de 1990 mil novecientos noventa, respectivamente. -----

b).- Dentro de los objetivos de PENSIONES, se encuentran los de promover el
mejoramiento de las condiciones de vida de sus afiliados, mediante la concesión de
prestaciones de diversas índole para que adquieran, entre otros bienes, terrenos
urbanos para la construcción de casas habitación. -----

Cotejado

Copia Certificada



previsto por la fracción **VI sexta** del artículo 82 ochenta y dos de la Ley Orgánica de **PENSIONES**, su Consejo Directivo emitió el acuerdo mediante el cual facultó a su Director General a constituir un Fideicomiso. -----

f).- Con fecha 30 treinta de marzo del 2006 dos mil seis, el Consejo Directivo de Pensiones del Estado, faculta al que comparece a la suscripción del Contrato que se formaliza mediante el presente instrumento en los términos y condiciones que del mismo se desprenden. -----

Una copia fotostática de dichos acuerdos, la agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a esta escritura. -----

g).- El Licenciado José Antonio Montero Villa acredita su carácter de Director General de **PENSIONES**, con el nombramiento emitido el 19 diecinueve de Septiembre del año 2003 dos mil tres, por el señor Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, Licenciado Francisco Ramírez Acuña.-----

h).- La celebración, otorgamiento y cumplimiento por parte de **PENSIONES**, del presente contrato esta debidamente autorizado en términos de la legislación que le es aplicable así como de los procedimientos que regulan la celebración de este tipo de operaciones. -----

i).- Es legítimo propietario y poseedor del inmueble que a continuación se describe: -----
La **FRACCIÓN "A"** de la Ex Parcela 45 Z1 P1/1, perteneciente al Ejido el Coapinole del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie aproximada de 97,072.04 noventa y siete mil setenta y dos metros cuatro decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: -----

AL NORTE: colinda en 321.40 trescientos veintiún metros cuarenta centímetros con Parcela 44 cuarenta y cuatro, mas 53.31 cincuenta y tres metros treinta y un centímetros, mas 57.90 cincuenta y siete metros noventa centímetros con Parcela número 38 treinta y ocho y 36.21 treinta y seis metros veintiún centímetros con Parcela número 31 treinta y uno. -----

AL SUR: colinda en 127.30 ciento veintisiete metros treinta centímetros con Fracción II dos de la Parcela número 48 cuarenta y ocho, mas 295.58 doscientos noventa y cinco metros cincuenta y ocho centímetros con Parcela número 53 cincuenta y tres y 5.56 cinco metros cincuenta y seis centímetros con Fracción "B".-----

AL ESTE: colinda en 83.15 ochenta y tres metros quince centímetros con Parcela número 31 treinta y uno, más 107.88 ciento siete metros ochenta y ocho centímetros, más 180.47 ciento ochenta metros cuarenta y siete centímetros con Fracción "B".-----



AL OESTE: colinda en 90.00 noventa metros con fracción II de la Parcela 48 cuanta y ocho, mas 90.96 noventa metros noventa y seis centímetros con propiedad privada, más 131.61 ciento treinta y un metros sesenta y un centímetros con Parcela número 44 cuarenta y cuatro y 29.52 veintinueve metros cincuenta y dos centímetros con Parcela número 39 treinta y nueve. -----

j).- El inmueble antes descrito lo adquirió por compra que del mismo hizo a la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, según consta en la escritura pública número 21,260 veintiún mil doscientos sesenta, otorgada el día 6 seis de Febrero del año 2001 dos mil uno, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Ruiz Higuera, Notario Público Asociado al Titular número 3 de Puerto Vallarta, Jalisco. -----

Dicho instrumento público obra registrado bajo el documento número 21 veintiuno, folios del 254 doscientos cincuenta y cuatro al 262 doscientos sesenta y dos, del Libro número 1,339 mil trescientos treinta y nueve de la Sección Primera de la Décimo Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, con sede en Puerto Vallarta, Jalisco. -----

Al inmueble descrito en el presente inciso en lo sucesivo se le identificará como EL PREDIO. -----

k).- EL PREDIO se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio lo cual se acredita mediante el certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, y así mismo se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y demás contribuciones Municipales. -----

Lo anterior, lo acredita con el certificado de libertad de gravamen correspondiente, mismo cuyo original doy fe de tener a la vista y el cual agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a esta escritura y además lo transcribo literalmente en el capítulo de insertos de éste instrumento. -----

l).- Dentro del PREDIO se encuentra una fracción de terreno determinada con una superficie de 726.04 setecientos veintiséis metros cuatro decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORTE: en 8.07 ocho metros siete centímetros con Fracción I de la Dirección de Pensiones del Estado. -----

AL SUR: en 8.07 ocho metros siete centímetros con calle sin nombre que da al

Cotejado

Copia Certificada



II.- Declara GVA que: -----

a).- Es una sociedad legal y regularmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 48,422 cuarenta y ocho mil cuatrocientos veintidós, otorgada el día 18 dieciocho de Enero del año 2002 dos mil dos, ante la fe del Licenciado Jorge Robles Farias, Notario Público número 12 doce de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, misma que obra registrada bajo el Folio Mercantil número 22,106 veintidós mil ciento seis, en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco. -----

b).- 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. -----

c).- Su representante esta investido de las facultades suficientes para la celebración del presente contrato, lo que se acredita con la escritura pública número 48,422, otorgada el día 18 de enero de 2002, ante la fe del Licenciado Jorge Robles Farias Notario Público número 12 doce, de la Municipalidad de Guadalajara Jalisco, mismo que obra registrada en el Registro Público de Comercio de esta ciudad. -----

d).- Es su voluntad celebrar el presente contrato y obligarse en los términos del mismo y que cuenta con la capacidad legal, técnica y económica necesaria para ello. -----

III.- Declaran conjuntamente las partes que: -----

a).- Han convenido en conjuntar sus recursos para llevar a cabo la urbanización, construcción y venta de un desarrollo inmobiliario que se edificará sobre **EL PREDIO** y para tal efecto celebran el presente contrato con el objeto de establecer y regular las obligaciones y derechos que cada parte adquiriría por virtud del mismo. -----

b).- Como motivo determinante de su voluntad para la celebración del presente contrato, ambas partes han tomando en cuenta las consideraciones siguientes: -----

1).- A efecto dar cumplimiento a los objetivos de **PENSIONES** y beneficiar con ello a sus afiliados, a **PENSIONES** le es conveniente que **EL PREDIO** sea debidamente urbanizado, lotificado y se edifiquen sobre los lotes resultantes casas habitación, con el fin de poder oferta dichas casas habitación a sus afiliados, para que estos a través de los mecanismo de financiamiento que les otorga **PENSIONES** estén en posibilidad de adquirir su casa habitación. -----

2).- GVA cuenta con los recursos económicos, equipo y capacidad técnica y profesional para llevar a cabo la urbanización y lotificación de **EL PREDIO**, así como la construcción y promoción de venta de las casas habitación que se edificarán sobre los lotes resultantes de la urbanización. -----

3).- A GVA le es conveniente que en los términos del presente contrato se le otorgue el derecho de urbanizar, desarrollar y construir **EL PREDIO** de **PENSIONES** aún cuando no sea de su propiedad, si se le permite recuperar su inversión y el costo de su trabajo directamente de los adquirentes de las casas habitación que se construyan sobre los lotes de terrenos resultantes del desarrollo inmobiliario. -----

4).- En virtud de lo anterior, y contando con el consentimiento de **PENSIONES**, GVA llevará a cabo sobre **EL PREDIO**, un desarrollo urbano que se edificará en los términos del presente contrato. -----

5).- A efecto de lo anterior las partes, han convenido en celebrar un Fideicomiso mediante el cual **PENSIONES** realice lo siguiente: -----

(i).- Ponga a disposición de GVA la posesión de **EL PREDIO** a efecto de que ésta última lleve a cabo las obras de urbanización necesarias para lograr la venta de las diversas etapas del desarrollo urbano. -----

(ii).- Garantizarse en forma recíproca el cumplimiento de las obligaciones que cada una adquiere a su cargo mediante el presente contrato. -----

(iii).- Establecer un mecanismo de solución a posibles controversias entre las partes. ---

Declarado lo anterior, las partes otorgan las siguientes: -----

----- C L A U S U L A S -----

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

Proyecto.- El conjunto de proyectos arquitectónicos, planos de cualquier tipo, lotificación, Programa de Obra, Presupuesto de Obra y cualquier otro en los que se plasmen las características arquitectónicas que tendrá el Desarrollo Habitacional y las Casas Tipo A, Casas Tipo B y Casas Tipo C. -----

El conjunto de planos que contienen el Proyecto, bajo el Título de **Anexo "A"** forma parte del presente instrumento público y un ejemplar original de los mismos los agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a esta escritura. -----

Permisos.- Todos aquellos permisos, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro



Cotejado

Copia Certificada



Casas Tipo B.- Las 150 ciento cincuenta casas que se construirán sobre el Desarrollo Habitacional y las cuales tendrán una superficie de terreno de 96.00 noventa y seis metros cuadrados y una superficie de construcción de 62.00 sesenta y dos metros cuadrados, las cuales tendrán las características que se describen en el Proyecto. -----

Casas Tipo C.- Las 146 ciento cuarenta y seis casas que se construirán sobre el Desarrollo Habitacional y las cuales tendrán una superficie de terreno de 96.00 noventa y seis metros cuadrados y una superficie de construcción de 85.00 ochenta y cinco metros cuadrados, las cuales tendrán las características que se describen en el Proyecto. -----

Presupuesto de Obra de Urbanización.- El presupuesto de las obras necesarias para llevar a cabo la urbanización del **PREDIO**, conforme a las etapas que en el mismo se indican y que se agrega al presente contrato bajo el Título de **Anexo "B"**. Un ejemplar original del mismo lo agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a esta escritura. -----

Programa de Obra de Urbanización.- El programa en el que se llevarán a cabo las obras de urbanización del **PREDIO**, conforme a las etapas que en el mismo se indican y que se agrega al presente contrato como bajo el Título **Anexo "C"**. Un ejemplar original del mismo lo agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a esta escritura. -----

Supervisor de Obra.- La persona física o moral, que designe **PENSIONES** a efecto de verificar el cumplimiento del Programa de Obra de Urbanización por parte de **GVA**. -----

El Crédito de Pensiones: El crédito que **PENSIONES** otorgará a sus afiliados que así lo soliciten y que reúnan los requisitos necesarios para obtenerlo, y el cual se destinará a pagar el costo de la construcción de la casa. -----

Afiliados de Pensiones: Las personas físicas que conforme a Leyes correspondientes tengan derecho a ejercer un crédito frente a **PENSIONES** para destinarlo a la construcción de su casa habitación. -----

Enganche: La cantidad que equivalga al 35% treinta y cinco por ciento del valor total de la casa y el cual se destinará al pago total del precio del terreno sobre el cual se construirá la misma. -----

Contrato de Obra a Precio Alzado: El Contrato que celebrarán los Afiliados de **PENSIONES** con **GVA** y al amparo del cual ésta última se obligará a construirles a los beneficiarios una casa de cualquiera de los 3 tres Tipos mencionados. -----

Un formato de dicho contrato se agrega al presente contrato bajo el Título de Anexo "D", y un ejemplar lo agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a esta escritura.-----

El Fideicomiso: El contrato de Fideicomiso citado en el numeral 5 cinco de la declaración III tercera de éste instrumento.-----

El Fiduciario: Bansí, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. -----

Ministraciones de Obra: Los importes que en virtud de El Crédito de Pensiones, PENSIONES, por instrucciones de cada uno de los Afiliados, le entregará quincenalmente a El Fiduciario, para que éste a su vez, previa instrucción por escrito de PENSIONES, le entregue el importe de las Ministraciones de Obra a GVA a efecto de que ésta cumpla con las obligaciones adquiridas en el Contrato de Obra a Precio Alzado. ----

Contrato de Promesa de Compra Venta.- El Contrato que celebrarán conjuntamente EL FIDUCIARIO y LA DESARROLLADORA con los Afiliados de PENSIONES, al amparo del cual se transmitirán los LOTES resultantes de la URBANIZACIÓN, mismo que se anexa al presente CONTRATO como ANEXO E. -----

SEGUNDA.- GVA por conducto de su Apoderado General, el señor ARQUITECTO JOSE MANUEL GOMEZ-CASTELLANOS, se obliga frente a PENSIONES a llevar a cabo sobre EL PREDIO la construcción del Desarrollo Habitacional.-----

Por lo tanto, GVA queda obligada a realizar todos los actos necesarios para urbanizarlo y construirlo incluyendo la obtención de todos los Permisos. -----

A efecto de lo anterior PENSIONES se obliga a permitir sin restricción alguna, que GVA realice todas las actividades y obras que se requieran para urbanizar el Inmueble a efecto de realizar el proyecto. -----

TERCERA.- Las partes convienen en que el Desarrollo Habitacional lo llevará a cabo GVA en los términos del Proyecto y de conformidad con los plazos y términos del Presupuesto de Obra de Urbanización y el Programa de Obra de Urbanización. -----

Las partes expresamente reconocen que el contenido del Proyecto, del Presupuesto de Obra de Urbanización y del Programa de Obra de Urbanización, es plenamente conocido por ambas y que estos han sido aprobados por ellas de común acuerdo.-----

CUARTA.- PENSIONES y GVA reconocen expresamente en éste acto que la superficie de la Fracción Comprometida no formará parte del Desarrollo Habitacional. -----

QUINTA.- Las partes convienen en que el Desarrollo Habitacional lo llevará a cabo GVA



Cotizado

Copia Certificada

a).- **GVA** se obliga a realizar los trámites de los permisos a que se refiere el párrafo anterior ante las autoridades correspondientes, en un plazo de seis meses contados a partir de la firma del presente instrumento.-----

b).- **GVA** una vez obtenidos los permisos para la Urbanización, se obliga a notificar a **PENSIONES** y a el **FIDUCIARIO**, a efecto de contabilizar los plazos de inicio y terminación de las obras de Urbanización. -----

c).- **GVA** se obliga a terminar las obras de urbanización de la primera etapa del Desarrollo Habitacional en un plazo máximo de 7.5 siete punto cinco meses contados a partir de su fecha de inicio.-----

d).- Las partes convienen en que **GVA** iniciará la urbanización de la segunda etapa, una vez concluida la primera etapa y se obliga a terminar las obras de urbanización de la segunda etapa, en un plazo de siete punto cinco meses contados a partir de su fecha de inicio.-----

e).- Las partes convienen en que **GVA** iniciará la urbanización de la tercera etapa, una vez concluida la segunda etapa y se obliga a terminar las obras de urbanización de la tercera etapa, en un plazo de siete punto cinco meses contados a partir de su fecha de inicio.-----

f).- Por último las partes convienen en que **GVA** iniciará la urbanización de la cuarta etapa, una vez concluida la tercera etapa y se obliga a terminar las obras de urbanización de la cuarta etapa, en un plazo de siete punto cinco meses contados a partir de su fecha de inicio.-----

II.- Para efecto de considerarse concluidas las etapas, se atenderá al hecho de que físicamente esté terminada la obra civil de urbanización en su totalidad de acuerdo al proyecto autorizado por el comité técnico. -----

III.- Así mismo **PENSIONES** y **GVA** acuerdan que **GVA** **COMERCIALIZARÁ** los lotes escalonadamente, sujetándose a las cuatro etapas anteriormente descritas dentro de la presente cláusula consecuentemente, de conformidad con los siguiente procedimiento: -

a).- Una vez firmado el Fideicomiso y empezada las obra de **URBANIZACIÓN**, y obtenido el permiso a que se refiere el artículo 298 doscientos noventa y ocho de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, podrá comenzar la preventa. -----

b).- Los lotes correspondientes a la etapa segunda podrán **COMERCIALIZARSE**, una vez que haya un avance del 80% en las ventas de la primera etapa.-----



c).- Los lotes de la tercera etapa podrán COMERCIALIZARSE, cuando hayan concluido las ventas de la etapa primera al 100% y exista un avance del 80% con respecto a las ventas de la segunda etapa.-----

d).- Los lotes de la cuarta etapa podrán comercializarse cuando hayan concluido las ventas de la etapa segunda al 100% y exista un avance del 80% con respecto a la tercera etapa.-----

Las partes acuerdan que los plazos antes señalados refiriéndose a la COMERCIALIZACIÓN, podrán acortarse, por acuerdo del comité técnico, en virtud de la flexibilidad del mercado, sin exceder nunca del plazo señalado.-----

GVA es la única responsable por incumplimiento en relación a los contratos de preventa celebrados con anterioridad a la conclusión de las obras de urbanización.-----

IV.- El Comité Técnico del Fideicomiso determinará el precio de venta de los lotes y en caso de no estar de acuerdo, cada una de las partes propondrá un precio y se tomará como precio de venta definitivo el valor promedio que resulte de los precios propuestos por ambas partes.-----

V.- Como consecuencia de lo anterior, las partes expresamente convienen en que la construcción de las casas habitación se iniciará conforme se suscriban los Contratos de Obra a Precio Alzado y el plazo para su construcción se pactará en los mismos Contratos.-----

SEXTA.- PENSIONES y GVA convienen expresamente en que ésta última podrá llevar a cabo la urbanización y construcción del Desarrollo Habitacional, por su conducto o a través de terceras personas físicas o morales que para tales efectos contrate bajo su estricta responsabilidad. -----

Llegado el evento de que GVA decida llevar a cabo las obras de urbanización o construcción de las casas habitación del Desarrollo Habitacional por conducto de terceras personas, no quedará relevada de cumplir las obligaciones que contrae en éste acto frente a PENSIONES. -----

SEPTIMA.- PENSIONES y GVA convienen expresamente en que los ingresos que se obtengan por la venta de terreno y las casas habitación del Desarrollo Habitacional, serán distribuidos en los siguientes porcentajes, una vez que EL FIDUCIARIO haya retenido inicialmente, los porcentajes correspondientes al FONDO DE GARANTÍA y honorarios por SUPERVISIÓN DE OBRA, que marca para tal efecto el Contrato de Obra



Cotejado

Copia Certificada

Las cantidades que equivalgan a los porcentajes citados serán entregadas por el Fiduciario a las partes en los términos y en los plazos que se pactan en la cláusula novena del presente contrato.-----

OCTAVA.- PENSIONES y GVA establecen el siguiente procedimiento de venta de los lotes de terrenos que resulten de las obras de urbanización de **EL PREDIO**, así como el mecanismo de financiamiento para los Afiliados de Pensiones, para que estos estén en posibilidad de cumplir el Contrato de Obra a Precio Alzado que celebrarán individualmente con **GVA** para la construcción de su casa habitación: -----

1.- Una vez obtenido por parte de **GVA**, el permiso de preventa a que se refiere el artículo 298 doscientos noventa y ocho de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, esta ofertará a los Afiliados de Pensiones la venta de lotes de terreno condicionada a que en acto simultáneo se firme con **GVA** el Contrato de Obra a Precio Alzado, por virtud del cual ésta última se obligará a construir al Afiliado de Pensiones su casa habitación, misma que podrá ser de cualquiera de los 3 tres Tipos establecidos. ---

2.- Una vez concertada con los Afiliados de Pensiones la venta de un lote de terreno, **GVA** y el Fiduciario, celebrarán con el Afiliado de Pensiones un Contrato de Promesa de Compraventa respecto al lote de terreno que hubiere escogido el Afiliado de Pensiones. En dicho Contrato de Promesa de Compraventa se pactará el precio exclusivamente del terreno y su forma de pago así como la obligación del Afiliado de pagar las cantidades correspondientes exclusivamente al Fiduciario. -----

3.- Simultáneamente a la firma del Contrato de Promesa de Compraventa citado en el numeral anterior, los Afiliados de Pensiones, contando con el consentimiento del Fiduciario, celebrarán con **GVA** un Contrato de Obra a Precio Alzado, en virtud del cual el Afiliado encomendará a **GVA** la construcción de su casa habitación, la cual deberá ser de cualquiera de los 3 tres tipos pactados. -----

Dentro del texto del Contrato de Obra a Precio Alzado, el Afiliado y **GVA** deberán hacer constar su conocimiento y consentimiento respecto a que la Ministraciones de Obra las entregará el Fiduciario a **GVA** previo consentimiento por escrito de **PENSIONES**. -----

4.- A efecto de que **GVA** esté en posibilidad de concertar con los Afiliados de Pensiones la venta de un lote de terreno, estos le deberán acreditar, cuando menos, una preautorización de su Crédito de Pensiones. -----

5.- Para efectos de que los Afiliados de Pensiones estén en posibilidad de obtener su Crédito de Pensiones, formalizarlo y otorgar la garantía hipotecaria correspondiente, una vez que estos hubieren pagado la totalidad del precio en el Contrato de Promesa de



Compraventa citado, el Comité Técnico del Fideicomiso girará al Fiduciario las instrucciones necesarias para que el lote de terreno objeto de dicha compraventa sea transmitido en ejecución parcial de fideicomiso al Afiliado de Pensiones que le corresponda, para que éste, en acto simultáneo a la firma de la escritura pública mediante la cual se formalice dicha transmisión de propiedad, celebre con **PENSIONES** su Crédito de Pensiones y como garantía de pago del mismo constituya a favor de **PENSIONES** hipoteca en primer lugar y grado sobre dicho lote de terreno.-----

6.- **PENSIONES** se obliga expresamente frente a **GVA** a incluir en el texto del contrato mediante el cual se formalice cada Crédito de Pensiones, la instrucción irrevocable que en ese acto le deberá otorgar cada uno de los Afiliados respecto a que las Ministraciones de Obra que se emitan al amparo de cada Crédito de Pensiones, le sea entregadas al Fiduciario, para que éste a su vez, previo consentimiento por escrito de **PENSIONES**, le entregue a **GVA** el porcentaje que de la mismas la corresponda a efecto de que ésta cumpla con el Contrato de Obra a Precio Alzado correspondiente. -----

NOVENA.- **PENSIONES** y **GVA** convienen expresamente en que los ingresos que se obtengan por la venta de los lotes y las casas habitación del Desarrollo Habitacional, serán distribuidos por el Fiduciario en sus porcentajes correspondientes de la siguiente manera, una vez que EL FIDUCIARIO haya retenido inicialmente, los porcentajes correspondientes al FONDO DE GARANTÍA y los honorarios del SUPERVISOR DE OBRA a que se refiere el Contrato de Obra a Precio Alzado: -----

1.- Los ingresos que provengan y conformen el Engache de cada Contrato de Promesa de Compraventa, los entregará el Fiduciario a las partes el viernes siguiente a aquel día en que los hubiera recibido, con excepción de aquellos ingresos que el Fiduciario reciba a partir del jueves de cada semana, los cuales se distribuirá entre las partes el viernes de la siguiente semana.-----

Al efecto **GVA** entregará semanalmente al Fiduciario el comprobante fiscal correspondiente que ampare el monto recibido mas el impuesto al valor agregado y el cual se expedirá por concepto de "Ejecución de Obras de Urbanización".-----

2.- Los ingresos que provengan de las Ministraciones de Obra, los entregará el Fiduciario a **GVA** en forma quincenal, previo el consentimiento por escrito de **PENSIONES**, y contra la entrega del comprobante fiscal correspondiente que ampare el monto recibido mas el impuesto al valor agregado y el cual se expedirá por concepto de



Cotejado

Copia Certificada

derecho sobre la propiedad o posesión de **EL PREDIO, PENSIONES** se obliga a sacar a paz a y salvo a **GVA** respecto de cualquier reclamación, denuncia o demanda que por tal hecho se le pudiese presentar. -----

DECIMA PRIMERA.- **GVA** se obliga a construir una casa muestra de las Casas Tipo A, Casas Tipo B y Casas Tipo C, dentro de los plazos establecidos en el Programa de Obra de Urbanización. -----

DECIMA SEGUNDA.- Para efecto de verificar el cumplimiento del Programa de Obra de Urbanización por parte de **GVA, PENSIONES** designa en éste acto como Supervisor de Obra a la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de Pensiones del Estado de Jalisco, quien en su caso, podrá ser sustituido en cualquier momento por la persona que indique **PENSIONES**, previa notificación a **GVA**, esto con el objetivo de que **GVA** en todo momento tenga conocimiento de la o las personas que tendrán derecho y obligación de supervisar la Obras. -----

DECIMA TERCERA.- **GVA** será quien realizará la administración del Desarrollo Habitacional en todas sus etapas, la realización de las ventas y por ende los gastos de publicidad, siendo a cargo de **GVA** las comisiones que por venta de los inmuebles en su caso se generen. -----

DECIMA CUARTA.- A efecto de garantizar el cumplimiento en tiempo y forma de la ejecución de las Obras de Urbanización, **GVA** se obliga a entregar a **PENSIONES** en un plazo máximo de 30 treinta días contados a partir de la fecha de firma del presente Contrato, una Fianza por cumplimiento expedida por alguna de la Instituciones de Fianzas que integran el Sistema Financiero Mexicano. -----

De igual manera para garantizar el cumplimiento en tiempo y forma por la ejecución de las Obras de edificación de las viviendas, **GVA** se obliga a entregar a **PENSIONES** una FIANZA por cada vivienda a edificar, en un plazo máximo de 05 días posteriores al inicio de la construcción de las mismas, las cuales deberán de garantizar los siguientes puntos: -----

Cumplimiento respecto a la edificación de la vivienda según se determina y describe en el PROYECTO y por vicios ocultos en la edificación. -----

DECIMA QUINTA.- A efecto de garantizarse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones que cada parte asume frente a la otra mediante el presente contrato, las partes celebran en éste acto un Contrato de Fideicomiso en virtud del cual se garantizarán recíprocamente las obligaciones que asumen mediante el presente contrato. -----



DECIMA SEXTA.- Las relaciones laborales con el personal que se utilice para realizar las obras de urbanización y las responsabilidades de cualquier tipo que dimanen de las mismas tales como sueldos, derechos de antigüedad, prestaciones laborales, primas vacacionales, cuotas al IMSS, INFONAVIT y SAR, recaerán exclusivamente sobre GVA no teniendo PENSIONES ninguna responsabilidad por estos conceptos. -----

DECIMA SEPTIMA.- El presente contrato NO genera la transmisión de propiedad de el PREDIO; ni constituye Asociación en Participación alguna, ni ningún otro tipo de sociedad entre las partes, a virtud de lo cual, PENSIONES y GVA 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. -----

DECIMA OCTAVA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente 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. -----

DECIMA NOVENA.- Para todos los efectos legales derivados del presente convenio, las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes: -----

GVA.- En calle Aurelio Ortega número 764 setecientos sesenta y cuatro, Colonia Seattle, en Guadalajara, Jalisco. -----

PENSIONES: Avenida Magisterio numero 1155 mil ciento cincuenta y cinco en Guadalajara Jalisco. -----

----- PERSONALIDADES -----

--- (1).- GVA DESARROLLOS INTEGRALES. -----

--- El señor JOSE MANUEL GOMEZ CASTELLANOS, me acredita la personalidad con la que comparece, manifestando bajo protesta de conducirse con verdad que dichas facultades no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, con el Testimonio de la escritura publica que a continuación transcribo en lo conducente: -----

".....NUMERO 48,422 CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS.....En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 18 dieciocho días del mes de Enero del 2002 dos mil dos, ante mí, LICENCIADO JORGE ROBLES FARIAS, Notario Público número 12 doce. de ésta Municipalidad. comparecieron los señores JOSE MANUEL GOMEZ

Copia Certificada

Cotejado

comprende los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá, sin embargo podrá establecer oficinas, sucursales o agencias en cualquier parte de la República Mexicana y en el extranjero.-**TERCERA.- OBJETO.-** La Sociedad tiene por objeto: a) La construcción, diseño, fraccionamiento, urbanización, desarrollo, explotación, operación y administración de toda clase de inmuebles y terrenos incluyendo, sin limitar naves industriales, bodegas, oficinas, edificios, comercios y casas unifamiliares o multifamiliares de todo tipo.....O) La celebración de todos los actos o



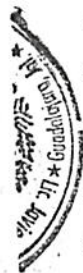
contratos que sean necesarios o convenientes en o para la realización de sus objetos, incluyendo contratos de asociación en participación y la suscripción de acciones o partes en sociedades civiles o mercantiles, nacionales o extranjeras dedicadas a cualquiera de las actividades enumeradas o que se relacionen con las mismas; así como el financiamiento para ejecución de obras, por sí o en asociación con sociedades o empresas o instituciones financieras o crediticias, nacionales o del extranjero.....P)

En general, celebrar toda clase de actos, contratos, convenios u operaciones de cualquier naturaleza legal que tengan relación o contribuyan al mejor desarrollo de las actividades de la Sociedad, dentro de los límites y bajo las condiciones que establezca la Legislación Mexicana.-**CUARTA.- DURACIÓN.-** La duración de la Sociedad será de 99 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de firma de esta escritura.

QUINTA.- NACIONALIDAD DE LA SOCIEDAD.- La Sociedad es de Nacionalidad Mexicana y se registrará por las leyes mexicanas. Al momento de suscribir acciones de la Sociedad, los accionistas extranjeros actuales y futuros quedarán obligados ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como mexicanos respecto de: (i) las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de la Sociedad, (ii) los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, y (iii) los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Sociedad. Igualmente, se entenderá que dichos accionistas extranjeros renuncian a invocar la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos y bienes que hubiesen adquirido.....Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 14 catorce del Reglamento de la Ley de

Inversiones Extranjeras.- **CAPITULO II -....CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.- SEXTA.- CAPITAL SOCIAL.-** El capital social es variable, con un mínimo fijo sin derecho a retiro de \$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, representado por 100 cien acciones ordinarias, nominativas, sin derecho a retiro, íntegramente suscritas y pagadas con un valor nominal de \$500.00 QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA

NACIONAL, cada una. El capital máximo autorizado es ilimitado.CAPITULO IV.-
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD - VIGÉSIMA QUINTA.- ÓRGANO DE
ADMINISTRACIÓN.- La administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de
Administración o de un Administrador Único, según lo determine la Asamblea General
de Accionistas.....VIGÉSIMA NOVENA.- ATRIBUCIONES DEL ÓRGANO DE
ADMINISTRACIÓN.- El Consejo de Administración o el Administrador Único, según
sea el caso, tendrá las más amplias facultades para la libre y buena administración de
los negocios de la Sociedad, con poder general amplísimo para pleitos y cobranzas,
para actos de administración y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna, con
todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme
a la Ley, en los términos del Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del
Código Civil Federal incluidas las facultades que enumera el Artículo 2587 dos mil
quinientos ochenta y siete del mismo ordenamiento y los Artículos correlativos de los
Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República.- De una manera
enunciativa y no limitativa, se le fijan de una manera expresa las siguientes
facultades:-.....Representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades sean éstas
Federales, Estatales o Municipales, representar a la Sociedad ante toda clase de
personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, representar a la Sociedad ante
Juntas de Conciliación y ante Juntas de Conciliación y Arbitraje, sean éstas Federales o
Locales, presentar demandas de amparo y, en su caso desistirse de las mismas,
presentar querellas y en su caso, conceder el perdón, presentar denuncias y
constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, desistirse transigir, comprometer en
árbitros, absolver y articular posiciones, recusar y recibir pagos.....Designar a los
funcionarios, empleados, gerentes y apoderados de la Sociedad, a quienes deberá
señalar sus deberes, obligaciones y remuneración.....CAPITULO VIII DISPOSICIONES
GENERALES .-ACUERDOS TRANSITORIOS:SEGUNDO.- La reunión celebrada
por los otorgantes al firmar esta Escritura constituye la primera Asamblea General de
Accionistas y en ella los comparecientes tomaron por unanimidad los siguientes
acuerdos:.....UNO.- Adoptar en términos de lo establecido por la cláusula vigésima
quinta de ésta escritura y hasta nueva resolución en contrario de la Asamblea General
Ordinaria de Accionistas, que la administración y representación de la Sociedad esté a
cargo de un Consejo de Administración,CUATRO.- El otorgamiento de los



Colegado

Copia Certificada

se le conceden a las apoderadas las siguientes facultades: **FACULTADES JUDICIALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS.....FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN:** Para conservar y acrecentar el patrimonio de la poderdante; hacer y recibir pagos, otorgar recibos; hacer adquisición de bienes; dar y recibir en arrendamiento con derecho o no al subarriendo, comodato; aceptar fianzas o hipotecas en favor de la poderdante y cancelarias extinguida la obligación principal, celebrar todo tipo de contratos y convenios en la forma, términos y modalidades que se crean convenientes, siempre y cuando se trate de un acto administrativo y por consecuencia, para otorgar y firmar los documentos públicos o privados que para ello sean necesarios.....**FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL:****FACULTADES PARA SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO:** Para suscribir por cualquier concepto ya sea emitiendo, librando, endosando, girando, aceptando, avalando o para cobrar su importe, toda clase de títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.**FACULTADES DE DOMINIO:** Para comprar, vender, ceder muebles e inmuebles, derechos y acciones, gravar y obligar los bienes de la poderdante en cualquier forma permitida por la Ley, emitir cédulas hipotecarias, dar en fideicomiso, hacer cesión de bienes de derechos reales y personales, celebrar con instituciones o particulares contratos y convenios en la forma, términos y modalidades que se crea convenientes, aportar bienes a terceros, suscribir acciones y tener las participaciones públicas y privadas que sean convenientes..... **EL PRESENTE PODER SE EJERCERÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:....** Para el desempeño de las facultades descritas en los incisos I, II, III y IV es decir el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Suscripción de títulos de crédito y Representación Laboral en general, se podrá ejercer de manera individual por cualquiera de los apoderados designados.- Para el desempeño de las facultades descritas en el inciso V, es decir el Poder para Actos de Dominio, deberá ser ejercido conjuntamente por dos de los apoderados designados.- Para el desempeño de las facultades descritas en el inciso VI, es decir para sustituir y otorgar nuevos poderes, deberán ejercerlas con las modalidades establecidas en este mismo poder. **Duración.-** En base a lo dispuesto por lo dispuesto por el artículo 2214 dos mil doscientos catorce del Código Civil vigente en el estado de Jalisco, el poder aquí otorgado tendrá una duración de 5 cinco años contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento.- **EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE:.....LEÍ** lo anterior a los comparecientes y advertidos de su valor, alcance, consecuencias legales, así como de la



necesidad de su inscripción en el Registro Público de Comercio correspondiente, conformes con su contenido, lo ratificaron y firmaron **ANTE MÍ**, habiéndolo hecho el último de ellos a las: 9.30 nueve horas treinta minutos del día 22 veintidós del mes de su fecha.....".-----

--- ESTA ESCRITURA QUEDO DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD.-----

- (2).- PERSONALIDAD DEL DIRECTOR DE PENSIONES DEL ESTADO -----

--- Declara el C. Licenciado JOSE ANTONIO MONTERO VILLA: -----

--- a).- Que su designación como titular de la Dirección de Pensiones del Estado se acredita con la copia certificada del acuerdo expedido por el Gobernador Constitucional del Estado, de fecha 19 diecinueve de Septiembre del año 2003 dos mil tres, documentos que en copia certificada exhibe y que literalmente dice: -----

--- a).- Al margen: El sello del Estado de Jalisco. "GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO.- PODER EJECUTIVO.- SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO".- Dentro: "NUMERO.- DEPENDENCIA.- DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA.- Guadalajara, Jalisco, 19 diecinueve de Septiembre de 2003 dos mil tres.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36 y 50 fracción IX de la Constitución Política; 7º, 19 fracción II, 21 y 22 fracciones I y XVIII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, y 82 de la Ley de Pensiones; los anteriores ordenamientos de esta Entidad Federativa, designo al Ciudadano Licenciado JOSE ANTONIO MONTERO VILLA, Director General del Organismo Público Descentralizado denominado "Dirección de Pensiones del estado", quien antes de tomar posesión de ese cargo, deberá rendir ante el suscrito la Protesta de Ley respectiva.- Dense los avisos correspondientes.- Así lo resolvió el Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado, ante el Ciudadano Secretario General de Gobierno, que autoriza y da fe.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- LIC. FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ ACUÑA.- EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- C. HÉCTOR PÉREZ PLAZOLA.- Firmado: Dos firmas ilegibles.- VMLF/MCCG CV/achh."----

--- b).- Que con fecha 19 diecinueve de Septiembre del año 2003 dos mil tres, rindió la correspondiente Protesta de Ley ante el Gobernador del Estado, lo que acredita con copia certificada del acta respectiva, misma que inserto a continuación: -----

--- Al margen: El sello del Estado de Jalisco - GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO -



Colegado

Copia Certificada

que se le confirió, guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y las leyes que de ella emanen, mirando en todo por el bien y prosperidad de la Nación y del Estado?".- Habiendo contestado el interpelado:- --"Sí Protesto".- Agregando el interlocutor: "Si no lo hiciere así, que la Nación y el Estado se lo demanden".- Con lo que se dio por terminado el acto, firmando los que en el intervinieron, en unión del Ciudadano Secretario General de Gobierno, que autoriza y da fe.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- LIC. FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ ACUÑA.- EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- C. HÉCTOR PÉREZ PLAZOLA.- EL DESIGNADO.- LIC. JOSE ANTONIO MONTERO VILLA.- Firmado: Tres firmas ilegibles.- VMLF/MCCG CV/achh." -----



--- El Licenciado JOSE ANTONIO MONTERO VILLA, me señala que sus facultades derivan de lo dispuesto por el artículo 82 ochenta y dos fracción VI sexta de la Ley de Pensiones del Estado de Jalisco, contenida en el decreto No. 12697 doce mil seiscientos noventa y siete, expedido por el H. Congreso del Estado de Jalisco, y que expresamente señala lo siguiente " El Director General será designado por el Titular del Poder Ejecutivo y tendrá las facultades y obligaciones siguiente: VI Representar a la Dirección de Pensiones del Estado ante las autoridades Administrativas, Judiciales y del Trabajo, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley; para tal efecto estará investido de poder general para pleitos y cobranza, para actos de administración y ejercerá aquellas facultades de dominio que, expresa y específicamente, autorice el Consejo Directivo, asimismo., podrá otorgar y revocar, poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas. -----

--- Doy fe que lo anteriormente inserto concuerda fielmente con su original, del cual dejé agregada copia fotostática a mi Libro de Documentos, bajo número de escritura 7329 siete mil trescientos veintinueve. -----

--- Los apoderados comparecientes me manifiestan bajo protesta de decir verdad que las facultades con que comparecen al otorgamiento del presente instrumento nos les han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que sus representadas cuenta con la capacidad legal suficiente para la celebración del contrato que aquí se formaliza. -----

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE:-----

a).- Que los insertos que contiene esta escritura concuerdan fielmente con sus originales de donde se compulsaron y tuve a la vista.-----

b).- Que conceptúo a los comparecientes con capacidad lega para contratar y obligarse, habiendo manifestado por sus generales ser mexicanos por nacimiento mayores de edad: -----

---1.- El señor Licenciado JOSE ANTONIO MONTERO VILLA, casado, Licenciado en Economía, originario de La Goma, Nayarit, con fecha de nacimiento el día 13 trece de Junio de 1951 mil novecientos cincuenta y uno, con domicilio en Avenida Magisterio 1155 mil ciento cincuenta y cinco, Sector Hidalgo, en Guadalajara, Jalisco.-----

--- 2.- El señor Arquitecto JOSE MANUEL GOMEZ CASTELLANOS, casado Profesionista, originario de Guadalajara Jalisco donde nació el día 31 treinta y uno de octubre de 1969 mil novecientos sesenta y nueve, con domicilio en la calle Paseo de San Arturo numero 91-8 noventa y uno guión ocho en Valle Real en Zapopan Jalisco. -----

c).- Que en cuanto al pago del Impuesto Sobre la Renta, bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurre quien declara con falsedad, manifestaron que se encuentran al corriente en dicho pago, sin acreditármelo en este acto. -----

d).- Que el Funcionario Publico es del personal conocimiento del Suscrito Notario y los restantes comparecientes se identifican con documento oficial fehaciente, el cual Doy fe de tener a la vista y del que agrego una copia a mi libro de documentos correspondiente a esta escritura. -----

LEI lo anterior a los comparecientes, además de haberlo leído personalmente cada uno de ellos y advertidos de su valor, alcance, consecuencias legales, así como de la necesidad de su registro, conformes con su contenido lo ratificaron y firmaron ante mí, habiéndolo hecho el último de ellos y por consecuencia autorizando el suscrito el presente instrumento a las 16.30 dieciseis horas con treinta minutos del día de su fecha.-----

--- FIRMADO.- LIC. JOSE ANTONIO MONTERO VILLA.- ARQ. JOSE MANUEL GOMEZ CASTELLANOS.- LIC. JAVIER LOZANO CASILLAS.- EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

--- ES COPIA QUE CERTIFICO CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL EL CUAL DOY FE DE TENER A LA VISTA EN 10 DIEZ FOJAS ÚTILES. -----

--- GUADALAJARA JALISCO A 25 VEINTICINCO DE ABRIL DE 2006 DOS MIL SEIS. -----

LIC. JAVIER LOZANO CASILLAS
NOTARIO PUBLICO NUMERO 106



Copia Certificada

Colegado

