



En el supuesto de que el Consejo Directivo no autorice la aportación de capital en los términos señalados en los párrafos que anteceden, se propondrá a dicho Consejo, se autorice a los Fideicomitentes y Fideicomisarios B a acudir ante la institución bancaria de su elección a efecto de solicitar los recursos correspondientes, bajo la premisa de que la Fideicomitente y Fideicomisaria A deberá coadyuvar en todo momento con los Fideicomitentes y Fideicomisarios B para efectos de en su caso, se pueda otorgar garantías reales sobre el inmueble patrimonio del fideicomiso, lo anterior con el propósito de no entorpecer los acuerdos que en la presente acta se establecen. -----

PUNTO NO. 4 DEL ORDEN DEL DÍA.- -----
EXPLICAR Y APROBAR ENTRE LOS ASISTENTES LAS REGLAS Y PORMENORES PARA GARANTIZAR AL IPEJAL EL RETORNO DE SU APORTACIÓN DE CONFORMIDAD A LAS SUMAS ENTREGADAS PARA IMPULSAR EL DESARROLLO DE CADA FRACCIÓN Y EN SU CASO, ESTABLECER LOS COMPROMISOS DE CADA PARTE A EFECTOS DE COADYUVAR SIEMPRE EN PRO DEL BIENESTAR Y CONTINUIDAD DEL DESARROLLO. -----

Desahogo del Punto no. 4:-----
JUEA manifestó que conforme a lo anterior, es importante que el Consejo Directivo del IPEJAL, de su consentimiento a efectos de establecer el compromiso del IPEJAL de entregar las sumas de aportación antes precisadas a favor de los Fideicomitentes y Fideicomisarios B, para efecto de realizar y llevar a cabo la construcción de la Fracción A, y el retomo de la aportación de la Fracción A que en su caso se realice. -----

Acuerdo Punto No. 4:-----
Acto seguido los representantes de la Fideicomitente y Fideicomisaria A, así como el resto de los miembros del Comité Técnico aprobaron por Unanimidad que con el 60% de los ingresos obtenidos por el valor consignado en las escrituraciones de las Unidades de la fracción y hasta que se reembolse al IPEJAL las cantidades aportadas. Las cantidades correspondientes se deberán entregar al IPEJAL dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha de cada escritura de conformidad con lo anterior; esto sin perjuicio de que los Fideicomitentes y Fideicomisarios B podrán realizar amortizaciones adicionales al porcentaje antes manifestado, con el propósito de cubrir anticipadamente totalmente de la cantidad aportada por el IPEJAL.-----
Adicionalmente, el IPEJAL deberá recibir el 5.5% de los ingresos obtenidos de conformidad con el valor consignado en las escrituraciones de las Unidades hasta lograr una tasa interna de retomo equivalente a una tasa TIE+4.0% por el capital invertido y sobre los saldos insolutos y el cual se entregará al IPEJAL dentro del plazo de 20 días siguientes a la fecha de cada escritura de conformidad con lo anterior.-----
Más un 2% sobre el monto de capital dispuesto, el cual será cubierto de la siguiente forma, para lo cual se deberá dividir el 2% sobre el capital dispuesto entre el número de Unidades privadas y dicho importe será entregado a la Fideicomitente y



Fideicomisaria A dentro del plazo de 20 días siguientes a la fecha de cada escritura. ---
Lo anterior, sin perjuicio de que los Fideicomitentes y Fideicomisarios B podrán realizar
amortizaciones adicionales a los porcentajes antes manifestados, con el propósito de
cubrir anticipadamente la totalidad de la cantidad aportada por el IPEJAL. -----

De conformidad con lo antes aprobado, se precisa que el excedente existente en los
ingresos de la Fracción A, una vez cubierto a cada Fideicomitente y Fideicomisario su
porcentaje de participación de conformidad con lo antes manifestado y al IPEJAL las
sumas de dinero aportadas bajo los términos precisados, el excedente será para los
Fideicomitentes y Fideicomisarios B en su calidad de desarrollador o de la empresa filial
de estos últimos hayan designado., quien será el responsable de cubrir los costos por
publicidad, comercialización, venta, administración, permisos, licencias, factibilidades y
demás estudios y gastos que se requieran a efecto de poder realizar la proyección,
construcción, administración y publicidad sobre el desarrollo vertical Usos Mixtos de la
Fracción antes citada, entendiéndose a lo anterior como las actividades a ejecutar por
Desarrollador. -----

Todo lo anterior, no implicará un cambio substancial a los propios términos del
Fideicomiso actual, pues éste continuará operando de la misma manera y bajo los
mismos fines, políticas de venta y reglas que actualmente se tienen, salvo lo
manifestado en la presente reunión y previa autorización por escrito del Consejo
Directivo del IPEJAL y, respecto de lo siguiente: -----

(c) Fijar como Precio Mínimo Promedio de Venta por cada metro cuadrado vendible
habitacional de la Fracción A la cantidad de \$22,500.00 (veintidós mil quinientos pesos
00/100 M.N. y un Precio Mínimo Promedio de venta por cada metro cuadrado vendible
comercial de \$22,000.00(veintidós mil pesos 00/100 M.N.), entendiéndose por Precio
Mínimo Promedio de Venta, el valor que deberá sumar los valores de comercialización
entre la totalidad de los metros cuadrados vendibles, en caso de que se desee vender
por debajo del Precio Mínimo Promedio de Venta, deberá obtenerse la conformidad
por escrito de la Fideicomitente y Fideicomisaria A. -----

Dichos valores podrán incrementarse por los Fideicomitentes y Fideicomisarios B
conforme a las condiciones de mercado.-----

(b) Así mismo, manifiestan su total conformidad para que las decisiones sobre el
proyecto a edificar sobre dicha fracción de terreno sean tomadas única y
exclusivamente por los Fideicomitentes y Fideicomisarios B, bajo el entendido que la
Fracción deberá garantizar la venta de por lo menos 13,500 m2 vendibles
habitacionales y 340.00 m2 comerciales. En caso de que el proyecto contemple una
variación de del 7% de los metros cuadrados vendibles y/o comerciales aludidos, los
Fideicomitentes y Fideicomisarios B deberán solicitar la conformidad de la
Fideicomitente y Fideicomisaria A.-----



COTEJADO



Acordándose por los asistentes que para el caso de la Fracción A, está contará con aproximadamente 108 departamentos habitacionales, en 4 prototipos distintos en tamaño y distribución, así como también se acuerda que se buscará que dicho proyecto incluya algunas amenidades como salón de usos múltiples, gimnasio y espacios verdes.-----

(c) Pactándose que los Fideicomitentes y Fideicomisarios B deberán emitir un informe mensual que deberá contener, respecto del mes inmediato anterior a la fecha del informe a entregar, lo siguiente:-----

(i) Avances de ventas, -----

(ii) Valores de las escrituraciones formalizadas -----

(iii) Plazos y formas de pago.-----

(iv) Avances de Obra -----

Así mismo, se pactó que el IPEJAL gozará de la facultad de poder solicitar por escrito el recibir el o los reembolsos por su aportación en especie, pudiendo revertirse o asignarse exclusivamente Unidades disponibles resultantes del Desarrollo Inmobiliario de Usos Mixtos, por lo cual establecen que para determinar el precio por metro cuadrado por dicha reversión o asignación se deberán tomar en cuenta los valores de mercado vigentes a la fecha de conformidad con la lista de precios existentes para dichas Unidades o Unidades similares existentes, de conformidad con la notificación que en tal sentido efectuó el IPEJAL por escrito a los Fideicomitentes y Fideicomisarios B.-----

PUNTO no. 5 del Orden del Día.- -----

APROBACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO PARA EN SU CASO, SOLICITAR A CADA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO QUE CADA UNO REPRESENTA, LA FIRMA DE LA CARTA INSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, A EFECTO DE MANIFESTAR AL FIDUCIARIO LA CONFORMIDAD DE ÉSTAS PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO MODIFICATORIO AL FIDEICOMISO ACTUAL, EN EL CUAL SE ESTABLEZCAN ENTRE OTROS, LA ADECUACIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO PARA CONTEMPLAR LOS PUNTOS ANTERIORES Y ACUERDOS QUE EN SU CASO SE TOMEN AL RESPECTO, DEJANDO ESTABLECIDO EN DICHO DOCUMENTO, LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CADA PARTE. -----

Desahogo del Punto no. 5:-----

JEMS manifestó que en virtud de que para efectos de poder llevar un Convenio Modificatorio al Fideicomiso en base a los términos manifestados en dicha reunión, es necesario presentar dicha acta al Fiduciario para efectos de que tome nota de los acuerdos tomados en los puntos 1 y 2 del orden del día.-----

Acuerdo Punto No. 5:-----

Los asistentes, acuerdan que la presente acta se presentará al Fiduciario a efecto de que tome nota respectiva y comparezca a firmar dicho Convenio Modificatorio por lo que respecta a los acuerdos tomados en los puntos 1 y 2 del orden del día, sirviendo la