



--- 1. Calles de material superior al indicado en el Proyecto Ejecutivo: -----

--- 2. Mejoras a la jardinería original: -----

--- 3. Riego por aspersión: -----

--- 4. Fuentes, estatuas, adornos del fraccionamiento, motivos de ingreso y bardas perimetrales etcétera: -----

--- 5. Electrificación diferente a la general, es decir, aérea para alta tensión y subterránea para baja tensión. -----

--- 6. Terrazas, baños, albercas, canchas deportivas, y juegos infantiles, etcétera con todos sus terminados y equipamiento. -----

--- SÉPTIMA. COMITÉ TÉCNICO.- La FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMISARIAS B, designan un COMITÉ TÉCNICO, en los términos del artículo 80 octenta de la Ley de Instituciones de Crédito (en este contrato el COMITÉ TÉCNICO), el cual estará integrado por 6 (seis) miembros titulares y sus respectivos suplentes, quienes sólo suplirán las ausencias temporales o definitivas de sus respectivos titulares. Los miembros del COMITÉ TÉCNICO podrán ser o no fideicomisarios y no recibirán por tal actuación remuneración económica, son cargos honoríficos. La FIDEICOMISARIA A designará a tres miembros titulares y sus respectivos suplentes; por su parte, las FIDEICOMISARIAS B designarán a los otros tres miembros titulares y sus respectivos suplentes. -----

--- Los miembros integrantes del primer COMITÉ TÉCNICO que funcionará a partir de la constitución del Fideicomiso lo realizan ambas Fideicomitentes en documento por separado que firman simultáneamente al Fideicomiso y del cual entregan un ejemplar al FIDUCIARIO para los efectos de la notificación a que se refiere el inciso 7 (siete) de la presente cláusula. -----

--- FACULTADES: El COMITÉ TÉCNICO tendrá las facultades necesarias para el ejercicio de su cargo, que se le confieren mediante el presente contrato, instruyendo siempre por escrito al FIDUCIARIO. -----

--- El COMITÉ TÉCNICO tendrá las siguientes facultades específicas: -----

--- a). Aprobar el Proyecto Ejecutivo con base en el cual se realizará el Desarrollo Inmobiliario y las modificaciones al mismo: -----

--- b). Instruir al FIDUCIARIO para que, en su caso, formalice en escritura pública las donaciones o establezca las limitaciones de dominio, sobre parte o partes del INMUEBLE, que sean requeridas por las autoridades Estatales o Federales competentes. -----

--- c). Aprobar las políticas de ventas y los Precios Mínimos de Venta correspondientes a la Primer Etapa del Desarrollo Inmobiliario, debiendo tomar en cuenta el análisis que realicen las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B del comportamiento del mercado inmobiliario: -----

--- d). Instruir al FIDUCIARIO respecto de la ejecución del fideicomiso y la transmisión de Unidades Resultantes a los terceros compradores, dentro de un plazo de 5 días hábiles siguientes a la recepción

COTEJADO
COPIA CERTIFICADA

de la(s) carta(s) instrucción que le envíen las FIDEICOMISARIAS B, en las que soliciten la transmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, en caso de que no firmen dichas instrucciones dentro del plazo de 5 días hábiles siguientes a la recepción de dichas la(s) carta(s) instrucción y sin mediar alguna justificación por escrito, entonces las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, a través de sus representantes, podrán firmar unilateralmente dichas instrucciones, siempre y cuando la transmisión se realice a un precio superior o igual al Precio Mínimo de Venta vigente al momento de la contratación respectiva, lo anterior, a efecto de no caer en incumplimiento con los compromisos adquiridos en los Contratos Privados de Venta o de Promesa de Compra Venta, a dicha carta instrucción girada unilateralmente por las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B deberá de acompañarse, el acuse de recibido por parte del COMITÉ TÉCNICO de las cartas instrucción que no libero dentro del plazo concedido para tal efecto.

--- e). Instruir al FIDUCIARIO respecto de aquellas transmisiones en ejecución parcial del Fideicomiso a un valor inferior al Precio Mínimo de Venta vigente al momento de la contratación; -----

--- f). Resolver sobre todos aquellos asunto que no estén expresamente reservados a la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A o a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, o a ambas en su conjunto. -----

--- g). Girar al FIDUCIARIO las instrucciones que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO. -----

--- h). Y en general, resolver cualquier circunstancia no prevista en el presente instrumento. -----

--- SESIONES DEL COMITÉ TÉCNICO.- Las sesiones del COMITÉ TÉCNICO se sujetarán a las siguientes disposiciones: -----

--- 1.- CONVOCATORIAS.- Las sesiones del COMITÉ TÉCNICO serán convocadas por el Secretario o por cuando menos DOS de sus miembros titulares, debiendo notificar a los demás miembros del COMITÉ TÉCNICO mediante fax, carta, o correo electrónico, todos con acuse de recibo, con 5 cinco días naturales de anticipación a la reunión. En caso de asuntos urgentes podrá convocarse hasta con un día de anticipación. -----

--- Todos aquellos avisos, citatorios o comunicaciones al COMITÉ TÉCNICO, incluyendo las convocatorias deberán ser enviados a los domicilios designados por los miembros del COMITÉ TÉCNICO y enviados a esos domicilios a través de su Secretario. -----

--- 2.- FORMA DE LAS CONVOCATORIAS.- Las convocatorias para celebrar sesiones del COMITÉ TÉCNICO contendrán el Orden del Día, el lugar, fecha y hora de su celebración. Tratarán exclusivamente de los puntos contenidos en el Orden del Día, salvo los casos en que se encuentren la totalidad de sus integrantes y se tome por unanimidad el acuerdo de que se trate el asunto. -----

--- 3.- LUGAR DE CELEBRACIÓN.- Las sesiones del COMITÉ TÉCNICO deberán celebrarse en la zona conurbada de la ciudad de Guadalajara, Jalisco; que comprende los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá; salvo caso fortuito o fuerza mayor, o cuando se celebre con la





asistencia de la totalidad de los miembros del **COMITÉ TÉCNICO**, en cuyo caso podrá celebrarse en cualquier otro lugar. -----

4.- **QUÓRUM DE INSTALACIÓN.**- El **COMITÉ TÉCNICO** se considerará legalmente instalado con la asistencia de 2 miembros titulares de la **FIDEICOMISARIA A** y 2 miembros titulares de la **FIDEICOMISARIA B** o, en caso de ausencia temporal o definitiva, de sus respectivos suplentes. -----

5.- **VOTOS.**- Cada miembro del **COMITÉ TÉCNICO** tendrá derecho a emitir un voto, las decisiones se tomarán por mayoría de votos; el Presidente del **COMITÉ TÉCNICO** no tendrá voto de calidad. -----

6.- **REDACCIÓN DEL ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO.**- De cada sesión del **COMITÉ TÉCNICO** se levantará un acta que contendrá los acuerdos tomados por sus miembros cuya elaboración estará a cargo del Secretario. -----

7.- **REEMPLAZO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO.**- La **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y las **FIDEICOMISARIAS B** podrán en todo momento remover a los miembros que hubiere designado cada uno de ellas. Si alguno de los integrantes fallece o falta a 5 cinco juntas consecutivas, será remplazado y sustituido por su suplente de manera definitiva, quien estará en funciones hasta que la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA** que corresponda designe a su sustituto y este tome posesión de su cargo, debiendo la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA** y al **FIDUCIARIO** respecto de dicha designación. -----

8.- **OCTAVA.- POSESIÓN Y DEPOSITARIO.** Las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** mantendrán la posesión física del **INMUEBLE** que se aporta al **FIDEICOMISO**, para llevar a cabo las obras de urbanización y la ejecución del Desarrollo Inmobiliario. -----

9.- Las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** tendrán el carácter y para todos los efectos legales conducentes, serán las depositarias del **INMUEBLE** materia del presente instrumento y las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** manifiestan que tienen la posesión material y la posesión jurídica derivada del mismo a su entera conformidad, haciéndose responsables de la conservación y mantenimiento del **INMUEBLE**. El **FIDUCIARIO** y la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** no serán responsables de cualquier demérito o perjuicio que se cause con motivo de la omisión o cumplimiento de las depositarias. -----

10.- En el caso de llevarse a cabo la enajenación total o parcial de algún inmueble patrimonio del **FIDEICOMISO**, las depositarias serán las responsables de entregar la posesión al tercero adquirente. -----

11.- **NOVENA. SUPERVISIÓN.** La **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** tendrá en todo momento el derecho de supervisar a su costa las obras para la realización del Desarrollo Inmobiliario, notificando previamente y por escrito a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** con al menos 2 (dos) días hábiles de anticipación, de la persona o personas designadas para tales efectos, debiendo en todo caso

COTEADO

COPIA CERTIFICADA





sujetarse y cumplir con las reglas y demás términos establecidos por las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B para tal efecto, liberando al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad al respecto.

--- Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B tendrán la obligación de permitir el acceso a la persona que le haya notificado previamente la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, y a facilitar toda la documentación que dicha persona requiera, siempre y cuando se encuentre relacionada con el Desarrollo Inmobiliario.

--- Así mismo, la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A tendrá la facultad, si lo estima necesario, de nombrar un auditor que practique las auditorías necesarias, para la fiscalización de los ingresos derivados de la comercialización del Desarrollo Inmobiliario, en cualquier momento, debiendo seguir el procedimiento a que se refiere el primer párrafo de la presente cláusula, siendo a cargo de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A todos los costos por las referidas auditorías.

--- DÉCIMA. OBLIGACIONES LABORALES.- Las relaciones laborales con el personal que se utilicen 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 Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y Sistema de Ahorro para el Retiro, recaerán exclusivamente sobre las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, no teniendo la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, ni el FIDUCIARIO, ninguna responsabilidad por estos conceptos.

--- Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B manifiestan ser sociedades legalmente establecidas, que ejecutan sus actividades con elementos propios y no ser empresas exclusivas prestadoras de servicios de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, por lo cual, la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A no tendrá carácter de obligado solidario en las obligaciones laborales ni de seguridad social; de conformidad a lo dispuesto por los artículos 13 trece de la Ley Federal del Trabajo y 15 quince párrafo segundo de la Ley del Seguro Social. Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B convienen, 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, presenten en su contra o en contra de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, y en caso de que se involucre a la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, estarán obligadas a sacarla en paz y a salvo e indemnizarla en caso de cualquier juicio o responsabilidad derivada de la ejecución de los trabajos objeto del Desarrollo Inmobiliario que se pacta en el presente Contrato.

--- DÉCIMA PRIMERA. DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. El FIDUCIARIO no será responsable de hechos, actos u omisiones de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B y/o de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y/o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento del presente contrato, en caso de surgir algún conflicto originado por autoridades o por terceros, el



FIDUCIARIO limitará su responsabilidad a otorgar los poderes suficientes en favor de la persona o personas que por escrito le soliciten las **FIDEICOMISARIAS B** y/o de la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**, del presente **FIDEICOMISO**.

En caso de urgencia, el **FIDUCIARIO** podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el patrimonio fideicomitido y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la facultad de que se señale al(los) Apoderado(s) a que se refiere el párrafo anterior. -----

Cuando el **FIDUCIARIO** reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionada con los bienes o derechos fideicomitidos, lo hará del conocimiento de la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, para que se aboquen a la defensa del patrimonio fideicomitido; con este aviso cesará toda la responsabilidad del **FIDUCIARIO**. --

Asimismo, el **FIDUCIARIO** no será responsable de la actuación de los apoderados ni del pago de sus honorarios profesionales o gastos de actuación ni de las costas judiciales que se generen, siendo estos a cargo exclusivo de la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y/o las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**. -----

En caso de que terceros con o sin derecho perturben, despojen o pretendan despojar a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, de la posesión derivada del **INMUEBLE** objeto del presente **FIDEICOMISO**, independientemente de cumplir con los párrafos anteriores, y en forma paralela, las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, se obligan a defenderla cuando dicha perturbación o despojo de la posesión, sea por causas imputables a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**. En caso de que dicha perturbación o despojo de la posesión, sea por otras causas no imputables a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, ambas **FIDEICOMISARIAS** se obligan a defender conjuntamente o de manera individual, la posesión de acuerdo a lo señalado en los párrafos anteriores. -----

Los honorarios de los apoderados, así como los gastos y costas que se produzcan, serán cubiertos por la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** de manera proporcional a sus porcentajes de participación señalados para la venta de lotes habitacionales. -----

DÉCIMA SEGUNDA. SUSTITUCIÓN DE FIDUCIARIO. El **FIDUCIARIO** podrá cesar en su cargo o ser removido de común acuerdo por la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, mediante los correspondientes avisos por escrito al **FIDUCIARIO** con un mínimo de treinta días hábiles de antelación a la fecha en que sea efectiva la decisión. Al cesar en su cargo el **FIDUCIARIO** por cualquiera de los motivos citados, elaborará un informe contando desde la fecha de emisión del último informe que hubiere rendido hasta la fecha en que se haga efectiva su remoción o renuncia. -----

La **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**

COTEJADO

COPA CERTIFICADA





contarán con un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de los estados de cuenta para formular las observaciones o solicitar las aclaraciones que estimen necesarias, en el entendido de que si transcurrido este término no han formulado comentario alguno, el informe se tendrá por aprobado en su totalidad, en su contenido y términos, sin posibilidad de aclaraciones o cuestionamientos posteriores y en base a éste se hará la transmisión del patrimonio fideicomitido al FIDUCIARIO sustituto.

--- DÉCIMA TERCERA. CAUSAS DE REVERSIÓN. Que el FIDUCIARIO revierta la propiedad del INMUEBLE a la FIDEICOMISARIA A, en los siguientes casos:-----

--- a).- Por mutuo acuerdo entre la FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, en el caso de que por motivos ajenos a las partes, no pudieran iniciar los trámites, o no se obtengan todos los Permisos, autorizaciones, licencias y facilidades necesarios para la urbanización, en los plazos establecidos en el inciso 6 (seis) de la cláusula Quinta del presente Fideicomiso.

--- b).- En el caso de que por motivos ajenos a las partes no inicien las obras de urbanización, en los plazos establecidos en el inciso 6 (seis) de la cláusula Quinta del presente Fideicomiso.

--- Los plazos antes mencionados podrán ser prorrogables, en caso de existir avances tangibles y sustentables y de que los retrasos se deban a actos o hechos no imputables a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, o por caso fortuito o fuerza mayor, pues en tales situaciones la FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B acordarán un nuevo plazo igual al establecido en este FIDEICOMISO, sin que puedan negarse sin causa justificada.

--- En caso de reversión del INMUEBLE patrimonio del Fideicomiso, se valorará el costo de las obras y construcciones realizadas por las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B y le será retribuido integralmente por la FIDEICOMISARIA A, previamente a la reversión del INMUEBLE, en concepto de indemnización, o les será transmitida la superficie de terreno del INMUEBLE equivalente al valor de las obras realizadas, a elección de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A.

--- Para determinar el costo de las obras y construcciones realizadas, se mandarán practicar dos avalúos con Instituciones de Crédito del país, uno por cada una de las partes y a su costa, y en caso de que los avalúos no difieran en más de un 10% diez por ciento, el promedio de ambos será el valor que se tome como base para determinar la indemnización.

--- En caso de que el resultado de ambos avalúos difiera en más del 10% diez por ciento, entonces el FIDUCIARIO mandará practicar un tercer avalúo con una Institución de Crédito del país a elección del propio FIDUCIARIO, lo cual podrá solicitar cualquiera de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS y a costa de la parte que lo solicite, y su resultado será el que se tome como base para determinar la indemnización.



--- Realizado y aprobado el avalúo, la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, deberá pagar a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, los conceptos antes señalados; dichos pagos podrán realizarse en especie con superficie de terreno ubicadas dentro del INMUEBLE, según lo elijan de común acuerdo ambas partes. ---

--- Para determinar el valor de la tierra que recibirán en pago las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, se seguirá el procedimiento de valuación establecido en el sub-inciso c), del inciso 9 (nueve) de la cláusula Quinta del presente Fideicomiso. ---

--- Solo hasta que se hubiere realizado el pago en dinero o en especie a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, el FIDUCIARIO procederá a revertir a favor a la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, el resto de los bienes fideicomitidos que sean objeto de reversión, en la inteligencia de que el FIDUCIARIO únicamente procederá a la citada reversión previa comprobación indubitable que al efecto le hubiere hecho la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, de haber cubierto a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, el reembolso del importe por los conceptos antes señalados. ---

--- DÉCIMA CUARTA. EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. El presente contrato de FIDEICOMISO tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines sin exceder de la duración máxima a que se refiere la fracción III (tercera) del artículo 394 trescientos noventa y cuatro de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y se extinguirá una vez cumplidos los fines para los cuales fue constituido y por las causales establecidas por el artículo 392 trescientos noventa y dos de la ley antes mencionada, que sean compatibles con las estipulaciones de este contrato, con excepción de la causa prevista en la fracción VI sexta, ya que la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, no podrán revocar unilateralmente el presente contrato de FIDEICOMISO. ---

--- DÉCIMA QUINTA. SANAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN. La FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, se obligan a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del INMUEBLE que aporta al Fideicomiso, obligación que contrae frente al FIDUCIARIO, facultando desde este momento al FIDUCIARIO, para que la obligue en tales términos ante la o las personas a quienes se transmita la propiedad de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario, una vez que se firmen la o las escrituras en que transmita el dominio de dichos Unidades, circunstancia que el(los) notario(s) ante quien(es) se realicen las transmisiones de propiedad hará(n) constar en las respectivas escrituras de transmisión definitiva de propiedad. Por lo tanto, el FIDUCIARIO queda relevado de la obligación de responder de la evicción, de conformidad con lo señalado en los términos del artículo 2,120 dos mil ciento veinte del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil para el Estado de Jalisco. ---

--- DÉCIMA SEXTA.- VICIOS OCULTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, se obligan expresamente a responder de los defectos y

COTEJADO

COPA CERTIFICADA





vicios ocultos por la urbanización del INMUEBLE fideicomitido, a favor del FIDUCIARIO, de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y de los futuros adquirentes de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario, en los términos de la Ley. -----

----- Solamente las FIDEICOMISARIAS B serán responsables de cualquier otra garantía que se otorgue a favor del adquirente de cada una de las Unidades Resultantes, y esto se hará constar en las escrituras públicas respectivas. -----

--- DÉCIMA SÉPTIMA. PROPIEDAD INTELECTUAL.- La denominación, nombre comercial, diseño, marca, y demás distintivos que se utilicen para comercializar el desarrollo inmobiliario serán propiedad exclusiva de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, y ninguna otra parte podrá en ningún momento y bajo ninguna circunstancia utilizar la denominación, nombre comercial, diseño y marcas registradas de las que sean titulares cualesquiera de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, sus empresas, sociedades filiales o partes relacionadas, sin el consentimiento previo y por escrito de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B que corresponda. -----

--- En el caso de que se utilicen la denominación o los logotipos de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A para las actividades previstas en este Fideicomiso, las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B se obligan a utilizarlos única y exclusivamente para el fin que fueron autorizados, siendo responsables del mal uso de los mismos. -----

--- DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIONES.- El presente contrato de FIDEICOMISO sólo podrá ser modificado de común acuerdo entre la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, con la conformidad del FIDUCIARIO. -----

--- DÉCIMA NOVENA. ACUERDO ÚNICO.- El presente instrumento se celebra en ejecución del Contrato de Asociación celebrado por LAS PARTES con fecha 30 treinta de Noviembre de 2011 dos mil once, por lo anterior, LAS PARTES acuerdan que este instrumento constituye el acuerdo final entre ellas en relación el objeto del mismo y acuerdan dejar sin efectos cualquier acuerdo previo, comunicación o propuesta relacionada a su objeto. -----

--- VIGÉSIMA. SITUACIÓN FISCAL. Las partes acuerdan que la carga fiscal que represente la realización del Desarrollo Inmobiliario será de manera independiente, es decir, cada una de las partes será responsable absoluta de sus obligaciones fiscales. -----

--- VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN. Las partes acuerdan que los honorarios, costos y gastos que se generen por la celebración del presente contrato así como los honorarios fiduciarios que se establecen en el presente contrato serán a cargo exclusivamente de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B. -----

--- VIGÉSIMA SEGUNDA. INDEMNIZACIÓN AL FIDUCIARIO. La FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B se obligan a: -----

--- a) Sacar en paz y a salvo al FIDUCIARIO, a sus funcionarios, delegados fiduciarios o asesores, de algún conflicto jurídico, derivado de cualquiera de los actos que realice el FIDUCIARIO por instrucción



del COMITÉ TÉCNICO o de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS en relación con el presente FIDEICOMISO, salvo que cualesquiera de esos procedimientos se hubiera instaurado como consecuencia de dolo, error, negligencia o mala fe del FIDUCIARIO.

--- b) Rembolisar al FIDUCIARIO cualquier gasto o erogación de cualquier naturaleza en que el FIDUCIARIO deba hacer, y a reparar cualquier daño o a resarcir cualquier perjuicio que el FIDUCIARIO sufra, como consecuencia de alguna reclamación, juicio, procedimiento o demanda entablada en contra del FIDUCIARIO en relación con cualquiera de los actos que el FIDUCIARIO lleve a cabo en los términos de este FIDEICOMISO, excepto por dolo, error, negligencia o mala fe del FIDUCIARIO.

--- VIGÉSIMA TERCERA. PROHIBICIONES LEGALES. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX (décimo novena) del artículo 106 ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el FIDUCIARIO hace constar que explico en forma inequívoca a las partes del presente Fideicomiso, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el FIDUCIARIO. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX (décimo novena) del artículo 106 ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito:-----

--- "...Artículo 106 a las instituciones de crédito les estará prohibido:-----

--- XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:-----

--- a) derogado-----

--- b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.---

--- Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

--- En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria.-----

--- c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;-----

--- d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;-----

COTEJADO
COPIA CERTIFICADA

- e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras. —
- f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisionados propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general, y —
- g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía. —
- h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. —
- Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo. —
- Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 5.5 cinco punto cinco de la circular 1/2005 uno diagonal dos mil cinco publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio del 2005 dos mil cinco, el FIDUCIARIO hace constar que explicó en forma inequívoca a las partes del presente Fideicomiso, el valor y consecuencias legales del numeral 6 seis de la circular 1/2005 uno diagonal dos mil cinco, sobre las prohibiciones a las que está sujeto el FIDUCIARIO. Para dichos efectos se transcribe a continuación el numeral 6 seis de la circular 1/2005 uno diagonal dos mil cinco de Banco de México: —
- "6.1 En la celebración de fideicomisos, las instituciones fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: —
- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate. —
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y —
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. —
- 6.2 Las instituciones fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o





cualesquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomiso de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sótiles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.

Asimismo, de conformidad con dicha Circular 1/2005 uno diagonal dos mil cinco, el FIDUCIARIO ha hecho saber a las partes que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso, siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente.

— VIGÉSIMA CUARTA. HONORARIOS FIDUCIARIOS. El FIDUCIARIO tendrá derecho a cobrar los siguientes honorarios los cuales serán a cargo exclusivamente de las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, en partes iguales:

a). Por aceptación del FIDEICOMISO, la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional), por una sola vez al momento de la firma del presente instrumento.

b). Por administración, la cantidad de \$80,000.00 (Ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) anuales, pagaderos la primera y segunda anualidad por adelantado y a partir del tercer año por semestres adelantados.

c). Por su comparecencia en cualquier otro acto jurídico distinto de la celebración del presente contrato o sus convenios modificatorios, la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

d). Por la comparecencia del **FIDUCIARIO** a la transmisión de propiedad de cada inmueble que conforme el patrimonio del FIDEICOMISO la cantidad de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

e). Por el otorgamiento de poderes la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

f). Estos honorarios o comisiones, serán revisables anualmente, y podrán incrementarse cuando

COTEJADO
COPIA CERTIFICADA





menos conforme a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) que publica el Banco de México, siempre y cuando sean acordadas por las FIDEICOMISARIAS B y el FIDUCIARIO

--- (g). Los honorarios del FIDUCIARIO están sujetos al pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que se genere. ---

--- h). En caso de falta de pago oportuno de los honorarios Fiduciarios, se causará un interés moratorio del 1.0% uno punto por ciento mensual, durante el tiempo que permanezcan insolutos. ---

--- VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS CONVENCIONALES Y NOTIFICACIONES. Para cualquier notificación o aviso judicial o extrajudicial, las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes: ---

--- LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A: ---

--- "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO",- Avenida Magisterio número 1155 mil ciento cincuenta y cinco, Colonia Observatorio, en Guadalajara, Jalisco. ---

--- LAS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B: ---

--- 1. "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE: En Avenida Américas 1297 mil doscientos noventa y siete, 5 Quinto Piso, Colonia Providencia, Código Postal 44620 cuarenta y cuatro mil seiscientos veinte, en Guadalajara, Jalisco. ---

--- 2. "AMADEUS DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, En Avenida Américas 1297 mil doscientos noventa y siete, Sexto Piso "B", Colonia Providencia, Código Postal 44620 cuarenta y cuatro mil seiscientos veinte, en Guadalajara, Jalisco. ---

--- EL FIDUCIARIO: "BANCO INTERACCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA: En Paseo de la Reforma Número 383 trescientos ochenta y tres, piso doce, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal. Código Postal 06500 cero sesenta y cinco mil. ---

--- Mientras las partes no notifiquen por escrito el cambio de sus domicilios, los avisos y notificaciones entregados en los aquí señalados, surtirán plenamente sus efectos. ---

--- Cualquier notificación que se deba realizar relacionada con el presente contrato deberá ser en forma escrita y podrá hacerse a través de mensajería privada o correo certificado, siempre que: (i) sean dirigidas al domicilio de la parte correspondiente y, (ii) conste fehacientemente la entrega de la notificación. En el caso de notificaciones que se refieran a situaciones relacionadas con las cláusulas esenciales de este contrato, éstas podrán realizarse en los términos antes señalados, siempre que posteriormente se remita a la parte correspondiente, el documento original. ---

--- VIGÉSIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Para la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier otro fuero jurisdiccional que legalmente o por razón de domicilio presente o futuro o por cualquier otra circunstancia pudiese corresponderles. ---



--- VIGÉSIMA SÉPTIMA. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. Las partes convienen en que en el presente contrato no existe dolo, error, violencia, mala fe, ni cualquier otra causa que vicie la voluntad de las partes para obligarse en los términos aquí pactados, por lo que renuncian a cualquier acción de nulidad que pudiera derivarse de estos conceptos. -----

-----RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN-----

--- En apoyo y observancia de lo que establece la fracción XII décima segunda, del numeral 84 ochenta y cuatro, de la Ley del Notariado del Estado, en cumplimiento de disposiciones fiscales, conteniendo las menciones y liquidaciones que resultan aplicables por lo aquí consignado, se tienen los siguientes conceptos y montos:-----

--- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- La presente operación no constituye enajenación para efectos fiscales, en los términos del artículo 14 catorce del código fiscal de la federación, en virtud de que los Fideicomitentes se reservan la facultad de revertir el bien fideicomitido, por lo que el suscrito Notario se encuentra exento de la obligación de calcular y enterar dicho impuesto.-----

--- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- La presente operación se encuentra exenta del pago del impuesto al valor agregado, ya que no constituye enajenación para efectos fiscales en los términos establecidos en el párrafo anterior, además de encontrarse exenta conforme a lo establecido por la fracción I primera del artículo 9 nueve de la ley que regula el impuesto al valor agregado. -----

--- IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.- La presente operación no constituye enajenación para efectos fiscales, en los términos del artículo 14 catorce del código fiscal de la federación, en virtud de que los Fideicomitentes se reservan la facultad de revertir el bien fideicomitido, por lo que el suscrito Notario se encuentra exento de la obligación de calcular y enterar dicho impuesto.-----

--- DERECHOS DE REGISTRO.- Por el testimonio a incorporar de esta escritura, se estará a las disposiciones aplicables de la Ley de Ingresos del Estado, vigente para el año 2011 dos mil once. -----

-----CAPITULO DE INSERTOS-----

--- "Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Un escudo.- GOBIERNO DE JALISCO.- PODER EJECUTIVO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO.- 2796369.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.- ANTECEDENTE REGISTRAL.- INGRESO 20122011 11:32 290 FOLIO 2641055 PRELACION 20/12/2011 11:32.55 578822.- DATOS DE REGISTRO: PROCEDE EL FOLIO 2466892 FOLIO 2641055, FECHA DE REGISTRO 20-DEC-11.- PROPIETARIO.- DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.- % DOMINIO DIRECTO 100 % USUFRUCTO 100.- EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO A 11:37 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2011.- CERTIFICA.- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE: LOTE

COTEJADO

COPIA CERTIFICADA





MANZANA C.P. UBICACIÓN.- FRACCIÓN 1 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO EL JAGUEY UBICADO EN ZAPOPAN, JALISCO LOCALIZADO ENTRE LA CALLE SANTA MARGARITA AL NORTE, Y LA AVENIDA CENTRAL ORIENTE, ESTADO JALISCO MUNICIPIO ZAPOPAN SUPERFICIE 167,840.359 M2.- DESCRIPCIÓN.- NORTE: A PARTIR DEL VERTICE NOROESTE CON DIRECCION NORESTE, SE ORIGINAN SEGMENTOS DE RESTA DE 19.861M, 248.902M CONTINUA UN ARCO DE 25.694M, UNA RECTA DE 169.689M, Y OTRO ARCO DE 59.892M CON AVENIDA SANTA MARGARITA; SUR: PARTIENDO EL VERTICE SUROESTE EN RECTA DE 138.385M INICIA LIGERAMENTE INCLINADA AL NORESTE DE 142.459M Y OTRA RECTA DE 132.97M CON TERRENO DE GUSTAVO ALATRISTE RODRIGUEZ, TERMINA EN LINDERO EN UNA RECTA DE 160.171M AL NORESTE, COLINDADO CON UN PREDIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO; ORIENTE: DESPUES DE UN ARCO SITUADO AL NORESTE, RECTA DE 295.493M CON INCLINACION AL SURESTE, COLINDANDO EN ESTE LINDERO CON LA AVENIDA CENTRAL; PONIENTE: PARTIENDO DEL VERTICE NOROESTE, RECTA DE 295.493M COLINDANDO ESTE LINDERO CON LA AVENIDA CENTRAL; PONIENTE: PARTIENDO DEL VERTICE NOROESTE, SEGMENTOS DE RESTA DE 55.363M 224.347M, 6.349M Y 190.983M CON FRACCIONAMIENTO VALLE REAL.- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPORTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE: No Reporta Limitaciones.- SOLICITANTE: DIEGO OLIVARES.- RECIBO No. 8784704.- REVISO Y ELABORO. TERRONES PRADO ERIKA PAOLA.- Un código de barras.- Un sello con el Escudo Nacional, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, dentro dice, DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO GUADALAJARA, JAL. UNA FIRMA ILEGIBLE.- LIC. BEATRIZ MURILLO MIRAMONTES.- ENCARGADO DE CERTIFICACIONES Y GRAVAMENES.- MEDIANTE ACUERDO 027/2011.- Página 1 de 1 20/12/2011 11:31:49".-----

--- Doy fe que el anterior inserto concuerda fielmente con su original, el cual dejo agregado a mi Libro de Documentos Generales bajo el número correspondiente a esta escritura.-----

--- En acatamiento de lo dispuesto por el artículo 90 noventa, del cuerpo de leyes antes invocado, los aquí exponentes por las personas jurídicas de que se trata, acreditan el carácter que ostentan, con la siguiente:-----

----- PERSONALIDAD:-----

---- I.- Del Organismo Público Descentralizado "DIRECCIÓN DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", el señor Ingeniero SALVADOR SANCHEZ GUERRERO, me comprueba la legal existencia, subsistencia y capacidad regular de su representada, así como su carácter de DIRECTOR GENERAL, que manifiesta con su responsabilidad y verazmente, son vigentes y suficientes sus atribuciones, además de que no les han sido revocadas, modificadas, ni limitadas, con lo conducente que a



continúación relación y reproduzco, clara y concisamente, de los elementos esenciales, del siguiente que se señala documento: _____

____a).- NOMBRAMIENTO DE DIRECTOR: _____

____ Que su designación como Director del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se acredita con el acuerdo expedido por el Gobierno del Estado, el día 15 quince de Octubre de 2010 dos mil diez, que en lo conducente dice: _____

____ "Al margen sello con el escudo nacional que dice Estados Unidos Mexicanos.- ESCUDO DEL ESTADO DE JALISCO.- OBIERNO DE JALISCO PODER EJECUTIVO SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO DE GOBIERNO. PODER EJECUTIVO. SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.- dentro.- OFICIO.- DEPENDENCIA DIRECCIÓN 024/2010.- DEPENDENCIA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA.- ACUERDO DEL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO.- Guadajajara, Jalisco, 15 quince de octubre de 2010 dos mil diez. En uso de la facultad que me confieren 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 con fundamento además en lo dispuesto por el artículo 154 de la Ley del Instituto de Pensiones, los anteriores ordenamientos de esta Entidad Federativa, designo al Ciudadano SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO, Director General del organismo público descentralizado denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, 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.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- 1 una Firma ilegible. EMILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ.- EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- 1 una Firma ilegible. LIC. FERNANDO ANTONIO GUZMÁN PÉREZ PELÁEZ.- RCUJLVCV/achh.- www.jalisco.gob.mx SGG.- _____

____ PROTESTA DE LEY: La acredita con el documento que me exhibe y que al efecto dice: _____

____ "Al margen sello con el escudo nacional que dice Estados Unidos Mexicanos.- ESCUDO DEL ESTADO DE JALISCO.- OBIERNO DE JALISCO PODER EJECUTIVO SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO. PODER EJECUTIVO. SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.- dentro.- OFICIO.- DEPENDENCIA DIRECCIÓN

GENERAL JURÍDICA.- En la ciudad de Guadajajara, Jalisco, el día 15 quince de octubre 2010 dos mil diez,

presente ante el Ciudadano Gobernador Constitucional, el Ciudadano SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO, quien fue designado Director General del organismo público descentralizado denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, fue interrogado por el propio Señor Gobernador, en los siguientes términos:

"¿Protesta usted desempeñar leal y patrióticamente el cargo de Director General del organismo público

descentralizado denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco 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

ellas emanen, mirando en todo por el bien y la prosperidad de la Nación y el Estado?".- Habiendo contestado el

interpelado:-"Sí Protesto".- Agregando el interlocutor: "Si no lo hiciere así, que la Nación y el Estado se lo

COPA CERTIFICADA

COTEJADO

demander".- Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose por duplicado la presente, que firman los que en el intervinieron, en unión del Ciudadano Secretario General de Gobierno. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, 1 una firma ilegible. EMILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, 1 una firma ilegible. LIC. FERNANDO ANTONIO GUZMÁN PÉREZ PELÁEZ.- EL DESIGNADO, 1 una firma ilegible. C. SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO.- RLC/JLGV/achh.- www.jalisco.gob.mx/SGG.

--- Copia de los documentos transcritos anteriormente se encuentran agregada a mi libro de documentos correspondiente a la escritura 28,579 veintiocho mil quinientos setenta y nueve, del protocolo en que actúo. ---

---c).- Asimismo manifiesta el Director del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, que del decreto número 2282/LVIII/2009 del Honorable Congreso del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", de fecha 19 diecinueve de Noviembre de 2009 dos mil nueve CCCLXV (rescintos sesenta y cinco en número romano) Sección IV (cuatro romano), que contiene la promulgación de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se desprende de su texto en lo conducente y copio como sigue: ---

--- [...] Artículo 148. El Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, con autonomía técnica y operativa, personalidad jurídica y patrimonio propio, con las atribuciones de servicio y de autoridad que esta Ley le concede para el cumplimiento de los fines de la seguridad social que le son confiados.- Artículo 149. Son atribuciones y funciones del Instituto las siguientes: 1. Administrar y otorgar las prestaciones y servicios derivados de cada uno de los ramos y sistemas establecidos en esta Ley; 2. Realizar las actividades de servicio y de autoridad tendientes a cumplir y hacer cumplir la Ley de Pensiones del Estado; 3. Verificar y requerir el cumplimiento de las obligaciones de las entidades públicas patronales y de los afiliados, dictando medidas correctivas, determinando los créditos y requiriendo su pago. [...] Artículo 150. El Instituto contará con los siguientes órganos de gobierno: 1. El Consejo Directivo; y 2. La Dirección General. [...]

Artículo 154. El Director General será designado por el Gobernador del Estado y tendrá las atribuciones, obligaciones y funciones siguientes: [...] XVI. Celebrar los contratos, convenios y demás actos necesarios para la operación del Instituto, siendo indispensable la autorización del Consejo Directivo cuando se trate de actos y contratos de adquisición y enajenación sobre bienes inmuebles constituidos e inventariados como reservas patrimoniales del Instituto; [...] Artículo 155. Son recursos patrimoniales del Instituto: [...] IV. Los créditos e intereses a favor del Instituto; V. Los intereses, rentas, plusvalías, rendimientos, frutos y demás utilidades que se obtengan de la administración de sus recursos; TRANSITORIOS.- OCTAVO. En todos los procesos, procedimientos, juicios, sucesiones, legados, convenios, contratos, hipotecas, fianzas, acuerdos y cualquier otro instrumento jurídico suscrito, iniciado o del que forme parte la Dirección de Pensiones del Estado a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se deberá entender que se refiere al organismo público descentralizado denominado Instituto de





Pensiones del Estado de Jalisco. [...] DÉCIMO. Todos los recursos materiales, financieros y humanos de la actual Dirección de Pensiones del Estado pasarán a formar parte del organismo público denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco. -----

--- d).- Asimismo manifiesta el Director de el Instituto de Pensiones del Estado, que en sesiones del Consejo Directivo de la Dirección de Pensiones del Estado, (hoy Instituto de Pensiones del Estado) de fechas 21 veintiuno y 30 treinta de mayo de 1990 mil novecientos noventa, se acordó entre otras cosas, lo siguiente: -----

---I.- El día 21 veintiuno de febrero de 1990 mil novecientos noventa, reanudar el otorgamiento de préstamos hipotecarios y se autorizó al Director del Organismo a que establezca los requisitos administrativos para el otorgamiento del crédito. -----

---II.- El día 30 treinta de mayo de 1990 mil novecientos noventa, autorizar al Director de Pensiones del Estado, para efectuar las acciones necesarias para la aplicación de los fondos específicos que dicho organismo ha autorizado para préstamos hipotecarios, y se confirió autorización al Director para firmar las escrituras en representación de Pensiones. -----

--- Continúa manifestando el Apoderado de el Instituto de Pensiones del Estado, bajo protesta de conducirse con verdad que la personería que le fue conferida, no le ha sido revocada, suspendida ni limitada, y que el otorgante de su mandato goza con capacidad legal y natural para otorgar dicho acto jurídico y subsiste. -----

--- Ordenamientos que por ser elevados a la categoría de Ley no requieren ser agregados en forma alguna al Libro de Documentos del protocolo a mi cargo. -----

--- II.- LEGAL EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD DENOMINADA GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

--- De GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN, Sociedad Anónima de Capital Variable, el señor JUAN JOSÉ ERREJON HERNANDEZ, me demuestra la legal existencia, subsistencia y capacidad regular de su representada, que su objeto social le permite celebrar el presente acto, así como su carácter de Apoderado General, que manifiesta que con su responsabilidad y verazmente sus atribuciones para conferir este negocio, respectivamente, el cargo es vigente y suficientes, entre otras más, sus atribuciones, además de que no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas, con lo conducente que a continuación menciono, clara y concisamente, de los elementos esenciales de antecedentes, declaraciones y cláusulas, de los siguientes que se señalan documentos: -----

--- 1.- CONSTITUTIVA.- Mediante escritura pública número 29,825 veintinueve mil ochocientos veinticinco de fecha 1 uno de Septiembre del 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Diego Robles Farias, Notario Público Número 22 veintidós de Tlaquepaque, Jalisco, Asociado y actuando en el protocolo de la Notaría Número 27 veintisiete de Guadalajara, Jalisco, registrada bajo el folio mercantil número 56513 cincuenta y seis mil quinientos trece, con fecha 10 diez de Septiembre del 2010 dos mil diez

COTEJADO

COPIA CERTIFICADA



denominada GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como ESCINDIDA de las sociedades mercantiles INMOBILIARIA MENDELSSOHN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, INMOBILIARIA REAL DE LA HACIENDA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y CUMBRES DE LA BAHIA DE BANDERAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según se acordó en asamblea general extraordinaria de accionistas de dichas sociedades celebradas todas con fecha 30 treinta de Agosto del 2010 dos mil diez, de la cual, transcribo en lo conducente a continuación:-----

--- "NÚMERO: 29,825 VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO... En la ciudad de Zapopan, Jalisco, a 1 uno de Septiembre de 2010 dos mil diez, ante mí, Licenciado DIEGO ROBLES FARÍAS, Notario Público Número 22 veintidós de Tlaquepaque, Jalisco, asociado y actuando en el protocolo de la notaría pública número 27 veintisiete de Guadalupe, Jalisco, comparece con el propósito de hacer constar el contrato constitutivo de la SOCIEDAD MERCANTIL, la Licenciada SILVIA LORENA GÓMEZ ROMERO en su carácter de Delegada Especial de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de la sociedades mercantiles denominadas "INMOBILIARIA MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, INMOBILIARIA REAL DE LA HACIENDA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "CUMBRES DE LA BAHIA DE BANDERAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; todas celebradas el día 30 treinta de Agosto de 2010 dos mil diez, en las cuales se aprobó, entre otros asuntos, la escisión de dichas sociedades, como escidentes, dando lugar a la constitución de la sociedad que en este acto se formaliza, como sociedad escindida. Al efecto, la compareciente manifiesta que, haciendo uso del permiso concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, cuyos datos se precisan al final del presente instrumento, y en virtud de las escisiones de las sociedades antes indicadas, constituye una SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en los términos aprobados por las asambleas de las referidas sociedades escidentes, y al efecto otorga los siguientes: A N T E C E D E N T E S: 1.- Con fecha 30 treinta de agosto de 2010 dos mil diez, las sociedades mercantiles denominadas "INMOBILIARIA MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; "INMOBILIARIA REAL DE LA HACIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "CUMBRES DE LA BAHIA DE BANDERAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; celebraron Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas en las que, respectivamente en cada sociedad, se aprobó su escisión, así como las bases para su realización, en calidad de sociedades escidentes, mediante la segregación de parte de su activo, pasivo y capital, para efectos de formar entre todas las escidentes el patrimonio de una sociedad de nueva creación, con carácter de sociedad escindida. 2.- En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas anteriormente referidas, se aprobaron los estatutos, así como la constitución de la sociedad escindida, bajo el tipo legal de Sociedad Anónima de Capital Variable y la denominación de "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL





VARIABLE. 3.- Se designó como Delegada Especial en cada una de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas mencionadas a la Licenciada SILVIA LORENA GÓMEZ ROMERO a quien se facilitó para constituir a la sociedad escindida en escritura pública. 4.- Las actas levantadas con motivo de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas anteriormente especificadas quedaron protocolizadas respectivamente mediante las escrituras públicas números 29,815 veintinueve mil ochocientos quince, 29,819 veintinueve mil ochocientos diecinueve y 29,821 veintinueve mil ochocientos veintiuno, todas otorgadas el día 1 primero de septiembre de 2010 dos mil diez, ante la fe del suscrito Notario. 5.- Con fecha 26 veintiséis de julio de 2010 dos mil diez, la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgó el permiso correspondiente para la constitución de la sociedad 'escindida, cuyas características se especifican más adelante en la presente escritura. En cumplimiento de los acuerdos de escisión adoptados en las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas especificadas en los antecedentes expuestos, la Licenciada SILVIA GÓMEZ ROMERO comparece en este acto a constituir la sociedad escindida en los términos aprobados por las escindientes y al efecto otorga las siguientes cláusulas que constituyen los estatutos de la sociedad: CLÁUSULAS CAPÍTULO PRIMERO DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO DURACIÓN Y NACIONALIDAD PRIMERA.- DENOMINACIÓN.- Los comparecientes constituyeron una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina: "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN" Esta denominación debe ser usada seguida de las palabras "Sociedad Anónima de Capital Variable" o de su abreviatura "S.A. DE C.V." SEGUNDA.- DOMICILIO.- El domicilio de la sociedad será la zona conurbada de la ciudad de Guadajalajara, Jalisco... TERCERA.- OBJETO SOCIAL.- El objeto de la sociedad será: a).- Comprar, vender, arrendar, construir, edificar, remodelar u otorgar el uso o goce por cualquier título permitido por la Ley todo tipo de bienes muebles e inmuebles. b).- Realizar, supervisar, planear, contratar o ejecutar por cuenta propia o de terceros, toda clase de construcciones, edificaciones, urbanizaciones o desarrollos inmobiliarios. c).- Hipotecar o gravar en cualquier forma permitida por la ley, inmuebles y muebles que se posean por cualquier título legal. d).- La prestación de asesoría financiera, comercial y asistencia técnica y profesional, así como la capacitación de personal, impartición de cursos, talleres, simposiums y demás relativos, relacionados con los objetos anteriores, ya sea para sí misma o para terceros. e).- La realización de toda clase de estudios de mercadotecnia, financieros y asistencia técnica; así como la elaboración, desarrollo, publicación, distribución y comercialización de todo tipo de folletos informativos, triplicados, revistas, libros y demás similares, relacionados con los anteriores objetos. f).- Girar en el ramo de las comisiones, mediaciones, aceptar el desempeño de representaciones y negociaciones de toda especie. Actuar como representante, comisionista o distribuidora, tanto de personas físicas y/o morales, ya sean nacionales o extranjeras. g).- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales o de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras.

COTEJADO
COPIA CERTIFICADA

así como participar en su administración y liquidación. h).- La prestación y contratación de servicios técnicos, consultivos y de asesoría, así como la celebración de los contratos o convenios para la realización de estos fines. i).- La emisión, suscripción, aceptación, endoso, aval, de cualesquier títulos o valores mobiliarios que permita la Ley. j).- Obtener y otorgar por cualquier título, patentes, marcas, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de autor y concesiones para todo tipo de actividades. k).- Obtener o conceder préstamos otorgando o recibiendo garantías específicas, emitir obligaciones, aceptar, girar, endosar, o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías personales o reales respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros. Constituirse en garante hipotecario, quirografario o deudora solidaria en favor de cualquier persona física o mora, en favor de terceros. l).- La adquisición, enajenación y en general la negociación con todo tipo de acciones, partes sociales, y de cualquier título valor permitido por la Ley. m).- La sociedad podrá hacer y practicar todos los demás actos de industria y comercio relacionados con su objeto, siempre tomando en cuenta las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles. CUARTA.- DURACION.- La duración de la sociedad será de 99 NOVENTA Y NUEVE años contados a partir de la fecha de su constitución... SEXTA.- CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la sociedad es variable. El capital social mínimo es de \$100'000,000.00 (CIENT MIL PESOS MONEDA NACIONAL) dividido en 100'000,000 cien mil acciones nominativas, con un valor nominal de \$1.00 (UN PESO MONEDA NACIONAL) cada una, totalmente suscritas y pagadas... DECIMA SEGUNDA.- ATRIBUCIONES Y CLASES DE ASAMBLEAS.- La Suprema Autoridad de la Sociedad radica en la Asamblea General de Accionistas, que tendrá las atribuciones señaladas por el artículo 178 ciento sesenta y ocho y siguientes de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias... VIGESIMA SEPTIMA.- DE LA FORMA DE ADMINISTRACIÓN.- La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración o de un Administrador General Único... Por su naturaleza, a los órganos de administración ya mencionados corresponderá la administración y representación de la sociedad y en consecuencia tendrán todas las facultades necesarias para el cumplimiento del objeto social, las que sólo podrán ser limitadas por la asamblea. De una manera enunciativa y no limitativa, y con el único fin de señalar genéricamente las atribuciones que por Ley les corresponden y sin que implique limitación alguna, los órganos de administración de la sociedad tendrán el poder de representación que se enuncia a continuación. a).- PLEITOS Y COBRANZAS.- Para representar a la sociedad con Poder General para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2207 dos mil doscientos siete y 2236 dos mil doscientos treinta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco y sus correlativos los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro párrafo primero y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, y sus correlativos en el resto de las entidades federativas de la República Mexicana, con facultades para iniciar y proseguir toda clase de juicios y desistirse de la acción o de la instancia, según

