



En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 21 veintidós días del mes de Diciembre del año 2011 dos mil once, ante mí, licenciado en derecho Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular de la Notaría Número 119 ciento diecinueve, de adscripción a este municipio, Subregión Centro Conurbada, en razón de ejercicio por el acuerdo del Titular del Poder Ejecutivo del Estado, del día 19 diecinueve de Agosto del año 2002 dos mil dos, publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco, de fecha 31 treinta y uno de ese mismo mes y año; en la oficina notarial única marcada con el número 2685 dos mil seiscientos ochenta y cinco de la calle Ley, fraccionamiento Circunvalación Vallarta, comparecen a celebrar:-----

--- LA CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN, las siguientes personas:-----

--- I.- El organismo público descentralizado denominado "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", representado en este acto por su Director General, el Ingeniero SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO, como FIDEICOMITENTE A y/o FIDEICOMISARIA A y/o FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A.-----

--- II.- La sociedad mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado el Ingeniero JUAN JOSÉ ERREJÓN HERNÁNDEZ.-----

--- III.- La sociedad mercantil denominada "AMADEUS DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado el Licenciado MAURICIO MARTÍNEZ CAMARENA.-----

--- A las sociedades señaladas en los puntos II segundo y III tercero se les denominará en lo sucesivo como las FIDEICOMITENTES B, y/o FIDEICOMISARIAS B y/o FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B.-----

--- IV.- La institución de crédito denominada BANCO INTERACCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representado en este acto por su Apoderado el Licenciado JESÚS GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "FIDUCIARIO".-----

--- La FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A, las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B y el FIDUCIARIO, en su conjunto como las PARTES, otorgan y se sujetan al tenor de lo que se contiene en las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

DECLARACIONES:-----

--- I. La FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A declara a través de su representante que:-----

--- a). Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Estado de Jalisco, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se rige por lo dispuesto en la Ley del Instituto de

COTEADO

COPA CERTIFICADA



Pensiones del Estado de Jalisco publicada en el Periódico oficial El Estado de Jalisco con fecha 19

diecinueve de Noviembre de 2009 dos mil nueve.

--- b). Su Director General está facultado para la celebración del presente Contrato, conforme a lo establecido por el artículo 154 ciento cincuenta y cuatro, fracciones I primera, VIII octava y XVI décima sexta de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; y para tal efecto, el artículo 153 ciento cincuenta y tres de la citada Ley, establece como una de las atribuciones de su Consejo Directivo, determinar y decidir las inversiones para asegurar el otorgamiento de las prestaciones y servicios que la Ley le señala.

--- c).- El presente fideicomiso es perfectamente compatible con sus objetivos, por lo que no existe restricción alguna de carácter legal o corporativa que limite su celebración.

--- d).- Es legítima propiedad del inmueble que se menciona a continuación (en lo sucesivo el

INMUEBLE):

--- Fracción del predio denominado "El Jagüey", el cual se encuentra ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, localizado entre la calle de Santa Margarita al Norte, y la Avenida Central Oriente, y tiene una superficie de 167,840.359 ciento sesenta y siete mil ochocientos cuarenta metros trescientos cincuenta y nueve milímetros cuadrados y las siguientes medidas y linderos:

--- AL NORTE: A partir del vértice noroeste, con dirección noroeste, se originan segmentos de recta de 19,861 diecinueve metros ochocientos sesenta y un milímetros y 248,902 doscientos cuarenta y ocho metros novecientos dos milímetros, continua un arco de 25,694 veinticinco metros seiscientos noventa y cuatro milímetros, una recta de 169,689, ciento sesenta y nueve metros seiscientos ochenta y nueve milímetros y luego otro arco de 59,892 cincuenta y nueve metros ochocientos noventa y dos milímetros, colindando en este linder con la Avenida Santa Margarita:

--- AL SUR: partiendo del vértice suroeste, en recta de 138,385 ciento treinta y ocho metros trescientos ochenta y cinco milímetros ligeramente inclinada al noreste, colinda con propiedad particular, de ahí parte en recta ligeramente inclinada al noreste de 142,459 ciento cuarenta y dos metros cuatrocientos cincuenta y nueve milímetros, y otra recta de 132,97 ciento treinta y dos metros noventa y siete centímetros, colindando con terrenos de Gustavo Alatríste Rodríguez, termina este linder en una recta de 160,171 ciento sesenta metros ciento setenta y un milímetros al noreste, colindando con un predio del Gobierno del Estado;

--- AL ORIENTE: después de un arco situado al noreste, recta de 295,493 doscientos noventa y cinco metros cuatrocientos noventa y tres milímetros con inclinación sureste, colindando en este linder con la Avenida Central.

--- AL PONIENTE: partiendo del vértice noroeste, segmentos de recta de 55,363 cincuenta y cinco metros trescientos sesenta y tres milímetros, 224,347 doscientos veinticuatro metros trescientos cuarenta y siete milímetros, 6,349 seis metros trescientos cuarenta y nueve milímetros, y 190,983 ciento noventa metros novecientos ochenta y tres milímetros, con el fraccionamiento Valle Real.





LIC. DIEGO OLIVARES QUIROZ  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 119,  
GUADALAJARA, JALISCO.



--- DATOS DE REGISTRO.- Folio real número 2641055 dos, seis, cuatro, uno, cero, cinco, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.-----

--- Por lo cual se adjunta al presente instrumento un Plano del INMUEBLE firmado por las PARTES.-----

--- Antecedente de propiedad.- La totalidad del predio del cual se desprende El INMUEBLE, lo adquirió la FIDEICOMITENTE A mediante escritura pública número 18,111 dieciocho mil ciento once, de fecha 11 once de enero de 1978 mil novecientos setenta y ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Robles Torres, Notario Público Titular número 18 dieciocho de Guadalajara, Jalisco.-----

--- DATOS DE REGISTRO.- La escritura anterior se registró bajo la inscripción 204 doscientos cuatro, página 279 doscientos setenta y nueve, del libro 1734 mil setecientos treinta y cuatro de la Sección Primera de la Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad con sede en Guadalajara, Jalisco.

--- e).- El INMUEBLE no reporta gravamen o limitaciones a la propiedad, tal y como se acredita con el certificado de libertad o gravamen de fecha 20 veinte de Diciembre del 2011 dos mil once, expedido por el Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, Jalisco, el cual agrego al Libro de Documentos bajo el número que se precisa en la hoja de notas de la presente escritura.-----

--- f) Que el INMUEBLE no causa el pago de impuesto predial por pertenecer a un organismo público descentralizado, por lo que el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, esta llevando a cabo los tramites correspondientes a efectos de obtener el oficio que acredite dicha circunstancia. Así mismo, las partes acuerdan, que en caso de que se deba realizar algún pago por dicho concepto, éste será cubierto por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.-----

--- g).- Que dentro del inmueble descrito en el inciso c) de la presente declaración, existe un polígono ubicado en la esquina Norponiente con superficie de 1,122.74 mil ciento veintidós metros, setenta y cuatro centímetros cuadrados, que no forma parte de la afectación al presente fideicomiso, por lo que una vez que se lleve a cabo la Acción urbanística del Desarrollo Inmobiliario, la Fideicomitente "A", transmitirá dicho inmueble a quien en su momento indique.-----

--- h).- Que mediante Acta de Cesión Ordinaria número 11/2011 once diagonal dos mil once, celebrada el día 24 veinticuatro de Noviembre del 2011 dos mil once, se aprobó la propuesta de asociación celebrada por las empresas Armadeus de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable y Grupo Inmobiliario Mendelssohn, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto del INMUEBLE materia del presente contrato, aprobando en consecuencia la aportación de dicho inmueble al Fideicomiso que mediante el presente instrumento se constituye.-----

--- i).- Que mediante documento privado de fecha 19 diecinueve de Diciembre del 2011 dos mil once, debidamente ratificado ante la fe del suscrito Notario, se llevó a cabo la solicitud al Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, de la Apertura de Folio Real respecto del inmueble materia de este instrumento.-----

--- j) Que los recursos con los que adquirió el INMUEBLE, y que a través del presente Contrato transmite



COPA CERTIFICADA

COTEJADO



y afecta en FIDEICOMISO, son de su exclusiva propiedad y procedieron de fuentes lícitas producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal, y que no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o sus productos, y actividades ilegales o de terrorismo, y se obliga a proporcionar al FIDUCIARIO cualquier información que le sea requerida y que en su opinión no sea considerada confidencial.

--- k) Que no tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento de expropiación alguno sobre el INMUEBLE o parte del mismo o de zonificación o de uso de suelo adversos en relación con el INMUEBLE, así como tampoco algún tipo de litigio o controversia judicial o administrativa respecto del mismo.

--- l) Que el INMUEBLE no ha sido entregado en uso a ningún tercero y su posesión no ha sido otorgada a persona distinta y, por lo tanto, la propiedad, uso y posesión pacífica de dicho INMUEBLE no se encuentra afectada a favor de terceros.

--- m) Que la propiedad del INMUEBLE objeto del presente instrumento, no está ni ha estado, sujeta a procedimiento agrario, incluyendo procedimientos relacionados con donaciones o afectación a ejido o ampliación o solicitudes de ampliación de ejidos o cualquier otra figura agraria, que pudieran afectar el correcto uso y/o disposición del INMUEBLE o cualquiera de sus partes.

--- n) Que todas las cuotas, cargos, contribuciones, impuestos y demás adeudos que se derivan de la propiedad, posesión o uso del INMUEBLE, o que de alguna otra manera se relacionan con el mismo, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el impuesto predial, contribuciones especiales determinadas por autoridades gubernamentales, se encuentran al corriente. Asimismo, manifiesta que el INMUEBLE, no cuenta con el servicio de agua, suministro de energía eléctrica, gas y teléfono, por lo tanto no se adeuda cantidad alguna por el consumo de dichos servicios.

--- o) CONTAMINACIÓN.- Que el INMUEBLE que se transmite y afecta en el presente FIDEICOMISO, no contiene en forma alguna materiales peligrosos o contingencias ambientales dentro, sobre o debajo del mismo:

--- (1) que constituyan o hayan constituido una violación de las leyes ambientales;

--- (2) que requieran o pudieran requerir alguna acción de remedio, o

--- (3) que pudieran ocasionar o dar origen a cualquier responsabilidad conforme a las leyes ambientales, y que dichas violaciones, pudiera esperarse que tengan como resultado una responsabilidad ambiental y/o una reclamación ambiental;

--- (i) El INMUEBLE se encuentra en pleno cumplimiento de todas las leyes ambientales;

--- (ii) no han habido liberaciones o posibles liberaciones en, dentro, sobre o debajo de, relacionado con, junto a, o que de cualquier otra forma afecte a, dicho INMUEBLE en violación de cualquier ley ambiental;

--- (iii) no ha recibido notificación alguna de responsabilidad o de posible responsabilidad de conformidad con, y no tienen conocimiento de ninguna reclamación, citatorio, notificaciones de incumplimiento o





investigación por violaciones o posibles violaciones a, cualesquier leyes ambientales, y no está sujeto a ninguna sentencia, decreto, resolución u orden administrativa o judicial respecto a o de cualquier otra forma relativa a, la limpieza de materiales peligrosos o de contingencia ambiental alguna en relación con el INMUEBLE;-----

--- (iv) no se ha transportado ni desechado materiales peligrosos en o desde el INMUEBLE ni se ha llevado a cabo liberación, manejo, generación, tratamiento, almacenamiento, disposición final o desecho alguno de materiales peligrosos en, dentro, sobre o debajo de, relacionado con o junto al INMUEBLE de una manera que diera origen o pudiera dar origen a alguna contingencia ambiental o a una reclamación ambiental, y -----

--- (v) no ha retenido o asumido responsabilidad alguna (contractualmente, por ministerio de ley o por cualquier otra razón) con respecto a o en relación con la liberación, transporte, manejo, generación, tratamiento, almacenamiento, disposición final o desecho, de materiales peligrosos que pudiera, conjunta o separadamente, tener como resultado una responsabilidad ambiental o una reclamación ambiental en relación con el INMUEBLE.-----

--- p) Que es titular y/o beneficiario, de diversos permisos, autorizaciones, concesiones y derechos pertenecientes al INMUEBLE, y que, además, previamente realizó la donación al Municipio de Zapopan, Jalisco, de las áreas de cesión para destinos, lo cual le correspondía transmitir en su carácter de propietaria del INMUEBLE, por la urbanización e incorporación del mismo, como se acredita con la escritura pública número 18,167 dieciocho mil ciento sesenta y siete, de fecha 06 seis de Febrero de 1978 mil novecientos setenta y ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Robles Torres, Notario Público número 18 dieciocho de Guadajajara, Jalisco, por lo que a esta fecha el INMUEBLE ya cumplió con la carga antes citada y se encuentra libre de la obligación de realizar nuevas donaciones por tales conceptos.-----

--- q) Que comparece a la celebración del presente Fideicomiso con el objeto de transmitir al mismo la propiedad del INMUEBLE, a cambio de la contraprestación líquida y en especie que le corresponderá en los términos que se precisan más adelante, de manera que el FIDUCIARIO, de conformidad con las instrucciones de las FIDEICOMISARIAS B, quienes directa o indirectamente a través de poderes y subcontratos, lleve a cabo la planeación, urbanización, lotificación, equipamiento, comercialización y venta a terceros de un Desarrollo Inmobiliario sobre el INMUEBLE.-----

--- r) Que con la firma del presente Contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 veintiocho de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, a que el FIDUCIARIO a cargo y costa del propio patrimonio del FIDEICOMISO realice, desde la celebración del presente Contrato y en cualquier tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, cuantas consultas estime pertinentes a la o las sociedad(es) de información crediticia que opere(n) en México en torno a su representada;-----

COTEJADO

COPIA CERTIFICADA





--- s) Que ha obtenido asesoría de profesionistas de su elección respecto del alcance e implicaciones de cuestiones legales y fiscales relacionadas con el Fideicomiso, y entiende que el FIDUCIARIO no es responsable por la estructura legal y fiscal del Fideicomiso y que el FIDUCIARIO no garantiza ni asegura que la estructura contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal.-----

--- t) Que el FIDUCIARIO le ha hecho saber inequívocamente el contenido y alcance legal del artículo 106 ciento seis fracción XIX (décima novena) de la Ley de Instituciones de Crédito y del 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 veintitrés de junio de 2005 dos mil cinco.-----

--- u).- Es su voluntad celebrar el presente fideicomiso en los términos que se precisan más adelante. --

--- II. Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B declaran a través de sus representantes legales que:-----

--- a) Que son sociedades mercantiles debidamente constituidas con arreglo a las leyes mexicanas, mediante las siguientes escrituras públicas:-----

--- "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, mediante la Escritura Pública Número 29,825 veintinueve mil ochocientos veinticinco, de fecha 1 uno de Septiembre de 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del suscrito Diego Robles Farias, Notario Público número 22 de Tlaquepaque, Jalisco, asociado y actuando en el protocolo de la Notaría 27 veintisiete de Guadalajara, Jalisco, cuyo testimonio quedó debidamente incorporado bajo folio mercantil número 56513 cincuenta y seis mil quinientos trece, del Registro Público de Comercio de esta ciudad.-----

--- "AMADEUS DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE mediante escritura pública número 29,824 veintinueve mil ochocientos veinticuatro, de fecha 1 uno de Septiembre de 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del suscrito Diego Robles Farias, Notario Público número 22 de Tlaquepaque, Jalisco, asociado y actuando en el protocolo de la Notaría 27 veintisiete de Guadalajara, Jalisco, cuyo testimonio quedó debidamente incorporado bajo Folio Mercantil número 56519 del Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco.-----

--- b).- Que los actos celebrados en el presente Contrato de Fideicomiso están permitidos por sus objetos sociales y están debidamente autorizados mediante los actos corporativos correspondientes, sin violación de sus estatutos o cualquier disposición legal.-----

--- c).- Que las facultades otorgadas a sus representantes no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente instrumento y, por lo tanto, no existen impedimentos para que se sometan a los términos del presente Contrato.-----

--- d).- Que cuentan con los recursos económicos, personal capacitado, experiencia, conocimientos técnicos, científicos y de mercado, necesarios para llevar a buen término el desarrollo del negocio objeto del presente instrumento y al que se hace referencia más adelante.-----

--- e).- Que es su voluntad celebrar el presente instrumento en la forma y términos que más adelante se





señalan.-----

--- III. Declara el FIDUCIARIO, por conducto de sus representantes lo siguiente:-----

--- a).- Que es una Institución de Crédito legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes

de los Estados Unidos Mexicanos y que cuenta con las facultades necesarias para actuar como

FIDUCIARIO en el presente Contrato, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de

Crédito:-----

--- b).- Que sus representantes cuentan con los poderes y facultades necesarias para obligarla en los

términos de este Contrato, según se acredita con las escrituras públicas números 64,473 sesenta y

cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, de fecha 31 treinta y uno de Agosto de 2011 dos mil once,

otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 uno del Distrito

Federal, debidamente inscrita bajo folio mercantil número 65126 seis, cinco, uno, dos, seis, en el

Registro Público de Comercio del Distrito Federal, y Escritura Pública Número 61,084 sesenta y uno mil

ochenta y cuatro, de fecha 09 nueve de Diciembre de 2005 dos mil cinco, ante el Licenciado Benito Iván

Guerra Silla, Notario Público número 7 siete del Distrito Federal, facultades que no les han sido

revocadas ni limitadas en forma alguna; y-----

--- c).- Que ha hecho saber inequívocamente a la FIDEICOMISARIA A y a las

FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, del contenido del inciso b) de la Fracción XIX (diecinueve

romano) del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y del texto aplicable de la

Circular 1/2005 (uno, diagonal, dos, cero, cinco) y las modificaciones a dicha Circular emitidas por

el Banco de México, respecto de las prohibiciones que la limitan en términos de ley y de las

disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la Clausula referente a

Prohibiciones Legales que más adelante se establece en el presente Contrato.-----

--- d).- Que en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en

Posesión de los Particulares (en adelante la Ley), el Fiduclario con domicilio establecido en el presente

Contrato, les informa que los datos obtenidos en virtud de este servicio que la FIDEICOMITENTE Y

FIDEICOMISARIA A y a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B celebran con el Fiduclario,

serán tratados de manera confidencial a través de los sistemas provistos para tales efectos y serán

usados para la operación y registro de los servicios que la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y a

las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B hubieren contratado. Asimismo, cuando proceda la

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B podrán

limitar el uso o divulgación de sus datos o ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u

oposición que le concede la Ley mediante solicitud presentada en el domicilio señalado en el presente

Contrato; asimismo, tiene derecho a iniciar un Procedimiento de Protección de Datos ante el Instituto

Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos (IFAI) dentro de los 15 quince días siguientes

a la fecha en que reciba la respuesta del Fiduclario o a partir de que concluya el plazo de 20 veinte días

COPA CERTIFICADA

COTELADO



contados a partir de la fecha de recepción de su solicitud. Cualquier información al presente aviso le será notificada mediante un comunicado por escrito enviado a su domicilio o mediante el envío de su estado de cuenta.

--- e) --- Que conoce la necesidad de la FIDEICOMISARIA A y a las FIDEICOMISARIAS B para la celebración del presente contrato de FIDEICOMISO y está de acuerdo en actuar como FIDUCIARIO en el presente FIDEICOMISO.

CLÁUSULAS:

--- PRIMERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. --- El organismo público descentralizado denominado "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", representado en este acto por su Director General, el Ingeniero SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO, como FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A afecta en Fideicomiso (en lo sucesivo el FIDEICOMISO) y transmite a la institución de crédito denominada "BANCO INTERACCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE

BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada en este acto por su apoderado especial el Licenciado JESÚS GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, quien ADQUIERE, para los fines que más adelante se estipulan, la propiedad fiduciaria y el pleno dominio del INMUEBLE, con la superficie, medidas lineales, colindancias, limitaciones, antecedentes de adquisición y datos de registro que se hicieron constar y se describen en el inciso d) de la declaración

primera del presente instrumento y se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar, transmisión que se hace sin limitaciones de dominio, libre de cualquier otro gravamen y sin ningún litigio o afectación agraria, sin carga de impuestos predial, municipales, o cualquier otra carga fiscal, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda al

citado INMUEBLE.

--- Por su parte, las sociedades denominadas "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado el Ingeniero JUAN JOSÉ ERREJÓN HERNÁNDEZ y "AMADEUS DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado el Licenciado MAURICIO MARTÍNEZ CAMARENA, ambas en su carácter de FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, afectan y transmiten a la institución de crédito denominada "BANCO INTERACCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representado en este acto por su Apoderado el Licenciado JESÚS GUADALUPE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, quien ADQUIERE, para los fines que más adelante se estipulan, el proyecto de infraestructura que sobre el inmueble se desarrollarán en términos del presente Contrato.

Así mismo, el FIDUCIARIO en este mismo acto acepta el cargo que se le confiere mediante el presente contrato, protestando su fiel y legal desempeño.





--- Así mismo, el FIDUCIARIO en este mismo acto acepta el cargo que se le confiere mediante el presente contrato, protestando su fiel y legal desempeño. -----

--- SEGUNDA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. Constituye el patrimonio del presente FIDEICOMISO: -----

--- a).- El INMUEBLE que se describe en el inciso d) de la declaración I primera del presente instrumento, y que se transmite libre de gravámenes y sin limitaciones de dominio, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde o le llegue a corresponder, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en la presente cláusula para todos y cada uno de los efectos legales a que hubiere lugar.-----

--- b).- La cantidad de \$180,000.00 (Ciento ochenta mil pesos, cero centavos, Moneda Nacional), correspondiente a los honorarios fiduciarios derivados de la aceptación del FIDEICOMISO, primera anualidad y segunda anualidad. -----

--- c).- Los derechos que tiene a su favor la FIDEICOMITENTE A derivados de la donación que realizó al Municipio de Zapopan, Jalisco, de acuerdo a lo manifestado en el punto 1 (uno), inciso p) de la declaración I (primera) del presente instrumento, por lo que a esta fecha el INMUEBLE ya cumplió con la carga antes citada y se encuentra libre de la obligación de realizar nuevas donaciones por tales conceptos. -----

--- d).- Las obras de urbanización e infraestructura, así como todo tipo de mejoras que se lleven a cabo sobre el INMUEBLE que serán hechas por las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, a su costo y cargo, así como todo tipo de construcciones y mejoras que sobre el INMUEBLE se lleguen a realizar en lo futuro, en los términos mencionados en este mismo párrafo. -----

--- e).- Los lotes o macrolotes, de uso habitacional, comercial y/o mixto, resultantes de la urbanización que se llevará a cabo en cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, ya sea que se trate de un Fraccionamiento y entonces resulten lotes individuales de fraccionamiento colindantes con vialidades públicas o bien que se constituya uno o varios Regímenes de Propiedad en Condominio, y resulten unidades privadas colindantes a vialidades de uso común, en cuyo caso comprenderán también las áreas comunes de dichos condominios; -----

--- f).- El proyecto ejecutivo, los planos, los permisos, licencias, autorizaciones, concesiones, facultades, vigentes para la urbanización del INMUEBLE que hayan sido otorgadas o se otorguen en un futuro por las autoridades competentes y que serán tramitados por las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B a su costo y cargo. -----

--- g).- Los derechos y/o facultades de agua potable que sean gestionados y adquieran las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B a su costo y cargo. -----

--- TERCERA. CONDICIONES DEL INMUEBLE. Se hace la transmisión en el concepto de que el INMUEBLE pasa al patrimonio del FIDEICOMISO en las siguientes condiciones: -----

COTEJADO

COPIA CERTIFICADA



--- a). Libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, como se acredita con los Certificados de Libertad o Gravamen correspondiente. -----

--- b). Al corriente en el pago de contribuciones prediales hasta el bimestre en curso. -----

--- c). Sin adeudos por concepto de Impuesto de Plusvalía, cuotas de cooperación, obras de urbanización ni de ninguna otra naturaleza. -----

--- d). Habiendo cumplido con la obligación de realizar las donaciones de las vitalidades públicas, de acuerdo a lo manifestado en el punto 1 (uno), inciso p) de la declaración I (primera) del presente instrumento, por lo que a esta fecha el **INMUEBLE** ya cumplió con la carga antes citada y se encuentra libre de la obligación de realizar nuevas donaciones por tales conceptos. En caso de que la autoridad correspondiente requiera la realización de nuevas donaciones respecto de alguna superficie del **INMUEBLE**, estas serán a cargo la **FIDEICOMITENTE A**, de manera que no afecte la superficie de dicho **INMUEBLE**, de conformidad con el presente contrato. -----

--- CUARTA. DE LAS PARTES. Son partes en el presente FIDEICOMISO las siguientes:-----

--- FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A: EL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO. -----

--- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B: Las sociedades mercantiles denominadas "GRUPO INMOBILIARIO MENDELSSOHN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y "AMADEUS DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en partes iguales, respondiendo solidariamente para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el presente instrumento. -----

--- FIDUCIARIO: "BANCO INTERACCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA. -----

--- QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. El fin principal del presente FIDEICOMISO será que el FIDUCIARIO permita a la FIDEICOMISARIA A y a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, la realización de un Desarrollo Inmobiliario sobre el INMUEBLE, así como la comercialización y venta a mercado abierto de los lotes de terreno de uso comercial, habitacional y mixto, macrolotes o unidades privadas resultantes (todo lo anterior en lo sucesivo identificado indistintamente como las "Unidades Resultantes"), y al efecto permitirá su urbanización, lotificación, promoción, comercialización y venta, y en su caso, la constitución de uno o varios Regímenes de Propiedad en Condominio, los cuales se realizarán mediante declaración unilateral de la voluntad del FIDUCIARIO, por instrucciones de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B. -----

--- El producto de las ventas será repartido entre la FIDEICOMISARIA A y FIDEICOMISARIAS B, en los porcentajes que más adelante se precisan. -----

--- 1.- PROPIEDAD FIDUCIARIA.- Que el FIDUCIARIO mantenga en propiedad fiduciaria el INMUEBLE y los demás bienes y derechos que conformen el patrimonio del FIDEICOMISO, durante todo el plazo de duración del mismo y lo destine a los fines que más adelante se señalan. -----

--- El FIDUCIARIO para seguridad de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y a las







FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B no realizará ningún acto de dominio sobre el INMUEBLE y los demás bienes patrimonio del FIDEICOMISO, diverso a los que deba realizar en cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO. -----

--- 2.- SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y LOTIFICACIÓN.- Que el FIDUCIARIO por instrucciones que reciba de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, comparezca ante el notario público que este le indique por escrito, a fin de otorgar las escrituras públicas en las que se consigne la subdivisión y/o la fusión y/o lotificación del INMUEBLE, en caso de ser necesaria dicha subdivisión y/o fusión y/o lotificación para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario. -----

--- 3.- PERMISOS E INCORPORACIÓN MUNICIPAL.- El FIDUCIARIO permita a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B la realización de las actividades necesarias para obtener la incorporación municipal del INMUEBLE, así como la obtención de los dictámenes, autorizaciones, permisos, licencias y concesiones gubernamentales que se requieran para la realización del Desarrollo Inmobiliario, lo cual podrán realizar por cuenta propia o por terceros contratados por ellas. -----

--- 4.- DONACIONES MUNICIPALES.- La FIDEICOMITENTE A realizó con anterioridad al FIDEICOMISO la donación al Municipio de Zapopan, Jalisco, de conformidad con lo manifestado en el punto 1 (uno), inciso p) de la declaración I (primera) del presente instrumento, por lo que a esta fecha el INMUEBLE ya cumplió con la carga antes citada y se encuentra libre de la obligación de realizar nuevas donaciones por tales conceptos, como se precisa en el inciso p) de la declaración I (primera) del presente instrumento. -----

--- En caso de que la autoridad competente requiera la realización de nuevas donaciones respecto de alguna superficie del INMUEBLE, éstas serán a cargo la FIDEICOMITENTE A, de manera que no afecte la superficie del INMUEBLE, siempre y cuando se encuentren señaladas por planes y programas vigentes de desarrollo urbano aplicables al INMUEBLE, de conformidad con el presente contrato, sin que las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B asuman ninguna responsabilidad por estos conceptos y sin que dichas nuevas donaciones afecten su porcentaje de participación en el Fideicomiso. -----

--- El FIDUCIARIO por instrucciones que por escrito emita el COMITÉ TÉCNICO formalizará en escritura pública las donaciones o establecerá las limitaciones de dominio, sobre parte o partes del INMUEBLE, que sean requeridas por las autoridades Estatales o Federales, en los términos de las disposiciones legales vigentes, siempre y cuando se encuentren señaladas por planes y programas vigentes de desarrollo urbano aplicables al INMUEBLE. -----

--- 5.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- Que el FIDUCIARIO permita a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, efectuar todos los trámites ante las autoridades correspondientes para realizar la lotificación o, en su caso, el o los regímenes de propiedad en condominio que fueran necesarios sobre el INMUEBLE y, por instrucciones que por escrito emitan las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, formalice en escritura pública la constitución de uno o

COTEJADO  
COPIA CERTIFICADA



varios regimenes de propiedad en condominio que fueran necesarios para llevar a cabo el Desarrollo

Immobiliario. -----

--- 6.- URBANIZACIÓN Y LOTIFICACIÓN.- Que el FIDUCIARIO permita a las FIDEICOMISARIAS Y

FIDEICOMISARIAS B llevar a cabo la urbanización y lotificación del INMUEBLE a fin de realizar el

Desarrollo Inmobiliario, conforme al Proyecto Ejecutivo elaborado por las propias FIDEICOMISARIES Y

FIDEICOMISARIAS B, respetando el Plan Parcial de Urbanización aplicable al INMUEBLE, lo cual se

realizará por cuenta y cargo de las FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B o con los recursos que

estas obtengan por financiamientos pero sin dar en garantía el INMUEBLE, pudiendo realizarlo por

cuenta propia o por terceros contratados por las propias FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B

para tales efectos. -----

--- En todo caso, las FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B responderán solidariamente con su

patrimonio por cualquier responsabilidad de tipo laboral, fiscal, administrativa y civil, que derive o pudiere

derivar de los terceros que participen en el Proyecto, liberando de cualquier responsabilidad tanto a la

FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIA A como al FIDUCIARIO. -----

--- Las FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B contarán con un plazo de 12 (doce) meses

contados a partir de la constitución del FIDEICOMISO, para la obtención de todos los permisos,

facilidades, estudios, autorizaciones y cualquier otro que sea necesario para la lotificación y

dotación de servicios al Desarrollo Inmobiliario (en lo sucesivo los Permisos), en el entendido de que

dicho plazo podrá ser ampliado por un plazo adicional de otros 12 (doce) meses siempre que los

avances sean sustentables y la obtención de algún(o) de los Permisos no dependa de las

FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B, a juicio del COMITÉ TECNICO. -----

--- Las FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B se obligan a terminar las obras de urbanización,

lotificación y área comercial, en su totalidad, de acuerdo al Proyecto Ejecutivo, cumpliendo los tiempos

establecidos en el calendario de obra y en el entendido de que el Desarrollo Inmobiliario se realizará por

etapas que estarán ligadas entre sí, debiendo iniciar la primera etapa dentro de los 90 días naturales

posteriores a la obtención de los permisos, y concluirse dentro de los 14 (catorce) meses después de

iniciada dicha etapa. -----

--- Las etapas subsecuentes iniciarán siempre y cuando se encuentre vendido por lo menos el 75%

(setenta y cinco por ciento) de la etapa inmediata anterior o en su caso, cuando el COMITÉ TECNICO lo

determine. -----

--- Dichos plazos se podrán prorrogar de común acuerdo entre las partes. -----

--- Para los efectos del presente FIDEICOMISO se entenderá por Proyecto Ejecutivo el documento que

contiene la descripción del Desarrollo Inmobiliario, incluyendo las distintas etapas para su realización, así

como los planos ejecutivos, el cual será elaborado por las FIDEICOMISARIES Y FIDEICOMISARIAS B

y presentado en la primer sesión del COMITÉ TECNICO del FIDEICOMISO para efectos de su revisión y

en su caso aprobación. lo cual deberá realizar dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a partir







de su presentación, una vez transcurrido dicho plazo sin que alguna de las partes del COMITÉ TÉCNICO manifestase alguna inconformidad por escrito, se entenderá aceptado en su totalidad dicho Proyecto Ejecutivo. -----

----- El Proyecto Ejecutivo podrá ser objeto de modificaciones por las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B, debiendo seguir en todo caso el procedimiento de autorización por parte del COMITÉ TÉCNICO en los mismos términos, plazos y condiciones a que se refiere el párrafo inmediato anterior. -----

----- 7.- ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN.- El FIDUCIARIO permitirá a las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B, la administración y comercialización del Desarrollo Inmobiliario, ya sea por cuenta propia, o por terceros contratados por dichas FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B, conforme a lo siguiente: -----

----- a).- Las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B serán las únicas responsables del proyecto y de la administración del Desarrollo Inmobiliario objeto del presente FIDEICOMISO, en los términos que se definen más adelante. En igual forma serán responsables de la comercialización y venta de la superficie vendible, lo cual podrán realizar por cuenta propia o a través de terceros por estos contratados. -----

----- b).- Las políticas de ventas y los Precios Mínimos de Venta correspondientes a la Primer Etapa se aprobarán y fijarán por el COMITÉ TÉCNICO, tomando en cuenta el análisis que realicen las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B del comportamiento del mercado inmobiliario, debiendo comunicar dichas políticas y precios por escrito al Fiduciario. -----

Para efectos del presente contrato se entenderá por Precio Mínimo de Venta la contraprestación mínima pactada en la venta de Unidades Resultantes para la primera etapa, establecida por el COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO, que se actualizará anualmente de acuerdo con un incremento conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"). -----

----- Los incrementos en los precios para las etapas subsecuentes del Desarrollo Inmobiliario lo realizarán las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B, conforme una actualización anual de al menos el incremento que marque el Índice Nacional de Precios al Consumidor (en lo sucesivo el "INPC") para el ejercicio inmediato anterior, debiendo notificarlo por escrito a la FIDEICOMISARIA A y al FIDUCIARIO. No obstante, en caso de que por condiciones del mercado, por cualquier causa ajena a las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B, no se pueda actualizar el Precio Mínimo de Venta conforme el INPC, las FIDEICOMISARIAS Y FIDEICOMISARIAS B solicitarán al COMITÉ TÉCNICO que autorice un nuevo Precio Mínimo de Venta en los términos del primer párrafo del presente inciso b). -----

----- c).- Los costos por la administración y comercialización de las Unidades Resultantes, por concepto de gastos de publicidad y comisiones de ventas están incluidos en el porcentaje de participación de las



COPIA CERTIFICADA

COTEADO

**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, por lo que no será cobrada cantidad alguna por dichos

conceptos a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**.-----

--- d) Los pagos por concepto de impuesto predial, cuotas por los servicios de agua potable y

alcantarillado y cuotas de mantenimiento de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario, serán

cubiertos por la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y por las **FIDEICOMITENTES Y**

**FIDEICOMISARIAS B**, en los porcentajes de participación que les corresponden a cada una, de

conformidad con el presente Fideicomiso.-----

--- Las cantidades a que se refiere el párrafo que antecede serán descontadas de los ingresos que se

obtengan única y exclusivamente por la ventas de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario

previamente a la distribución de dichos ingresos entre la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y a

las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**.-----

--- Los pagos por concepto de impuesto predial, cuotas por los servicios de agua potable y alcantarillado

y cuotas de mantenimiento de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario que hubieren sido

revertidas o transmitidas, según corresponda, a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** o a las

**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, serán a partir de ese momento a cargo de la parte que

hubiere recibido dichas unidades.-----

--- e).- Las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** no podrán iniciar las ventas de las Unidades

Resultantes del Desarrollo Inmobiliario sin contar con los permisos de urbanización, y preventiva

correspondientes, y una vez aprobado el Proyecto Ejecutivo por el **COMITÉ TÉCNICO**.-----

--- Las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** son las únicas responsables por incumplimiento en

relación a los Contratos Privados o de Promesa de Compra Venta, por lo que se comprometen a sacar

en paz y a salvo a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y al **FIDUCIARIO** de cualquier

responsabilidad por las negociaciones y compromisos que asuman, quedando exceptuado de lo antes

manifestado, lo referente a las trasmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los adquirentes

de Unidades, ya que esta obligación depende conjuntamente del Comité Técnico del Fideicomiso y/o de

los partes que designen a dichos miembros.-----

--- Para efectos de lo anterior, las partes acuerdan que los miembros del **COMITÉ TÉCNICO** contará con

un plazo de 5 días hábiles siguientes a la recepción de la(s) carta(s) instrucción que le envíen las

**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, en el que soliciten la trasmisión y ejecución parcial del

Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, para que el **COMITÉ TÉCNICO** a su vez instruya al

**FIDUCIARIO** en tal sentido; una vez transcurrido dicho plazo sin que se han liberado debidamente

firmadas dichas cartas instrucción al **FIDUCIARIO** y sin mediar alguna justificación por escrito, entonces

las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, a través de sus representantes, podrán firmar

unilateralmente dichas instrucciones adjuntando la solicitud no atendida por el **COMITÉ TÉCNICO** con el

sello de recibido por parte del Secretario del **COMITÉ TÉCNICO**, siempre y cuando la trasmisión se

realice a un precio superior o igual al Precio Mínimo de Venta vigente al momento de la contratación





LIC. DIEGO OLIVARES QUIROZ  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 119.  
GUADALAJARA, JALISCO.



las FIDEICOMISARIAS B, a través de sus representantes, podrán firmar

unilateralmente dichas instrucciones, adjuntando la solicitud no atendida por el COMITÉ TECNICO con el sello de recibido por parte del Secretario del COMITÉ TECNICO 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.

8.- CONTRATOS.- Para el cumplimiento de los fines antes señalado, el FIDUCIARIO permitirá a las FIDEICOMISARIAS B, la celebración de los convenios, contratos preparatorios o

definitivos que sean necesarios.

9.- PARTICIPACIÓN ECONÓMICA Y/O EN ESPECIE. Que el FIDUCIARIO permita a las FIDEICOMISARIAS B recibir y distribuir entre la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMISARIAS B, la totalidad de los ingresos

obtenidos por la venta de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario a que se refiere el presente FIDEICOMISO, como sigue:

a. En el caso de venta de unidades con destino habitacional, los ingresos serán distribuidos de la siguiente forma:

a.1. Corresponderá a la FIDEICOMISARIA A, por su participación en el presente fideicomiso, el 53% (cincuenta y tres por ciento) de los ingresos recibidos por la venta de cada

unidad.

a.2. Corresponderá a las FIDEICOMISARIAS B, por su participación en el presente fideicomiso, el 47% (cuarenta y siete por ciento) de los ingresos recibidos por la venta de cada

unidad, mismo que les corresponderá en partes iguales.

b. En el caso de venta de lotes con destino comercial o de servicios, los ingresos serán distribuidos de la siguiente forma:

b.1. Corresponderá a la FIDEICOMISARIA A, por su participación en el presente fideicomiso, el 54% (cincuenta y cuatro por ciento) de los ingresos recibidos por la venta de

cada unidad.

b.2. Corresponderá a las FIDEICOMISARIAS B, por su participación en el presente fideicomiso, el 46% (cuarenta y seis por ciento) de los ingresos recibidos por la venta de cada

unidad, mismo que les corresponderá en partes iguales.

Será obligación de la FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B pagar en los porcentajes a que se refieren los párrafos anteriores, el impuesto predial, derechos por servicio de agua y cuotas de mantenimiento y cualquier otro tipo de contribución, impuesto o derecho que corresponda a cada una de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario

objeto del Fideicomiso hasta su enajenación a favor de terceros o hasta que sean revertidas o transmitidas, según corresponda, a la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A o las







FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, siendo a partir de ese momento a cargo de la parte que  
hubiere recibido dichas unidades. -----

--- c). La FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B

acuerdan que podrán solicitar y recibir su porcentaje de participación en especie, pudiendo revertirse o  
asignarse exclusivamente Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario, por lo cual establecen que

para determinar el precio por metro cuadrado por dicha reversión o asignación a cada parte según  
corresponda, se mandará practicar un avalúo por perito que cuente con Cédula Profesional de valuador

expedida por la Secretaría de Educación Pública, propuesto por las FIDEICOMITENTES Y  
FIDEICOMISARIAS B a la FIDEICOMISARIA A, para que esta última manifieste

en su caso su conformidad al respecto. En caso de desacuerdo, la designación del perito se realizará  
discrecionalmente por el FIDUCIARIO a solicitud de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B,

debiendo elegirse de la terna de peritos valuadores que proporcione el Colegio e Instituto de Valuadores  
del Estado de Jalisco, Asociación Civil, el cual deberá cumplir con la misma característica antes

mencionada de contar con Cédula Profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación  
Pública.-----

--- Una vez determinado el valor por metro cuadrado de la unidad(es) a revertirse o asignarse, conforme  
a lo pactado en el párrafo anterior, cada parte podrá disponer e instruir unilateralmente al Fiduciario

respecto de las Unidades Resultantes asignadas a cada una de ellas. -----

--- d).- Dentro del Desarrollo Inmobiliario y sobre el área destinada para fines comerciales, se destinará  
una superficie exclusiva para la edificación de la oficina de ventas del propio Desarrollo Inmobiliario,

misma que determinarán en su momento las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B y cuya  
ubicación deberá ser aprobada por el COMITÉ TÉCNICO, lo cual deberán notificar por escrito a la

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y al FIDUCIARIO. Dicha superficie será transmitida a las  
FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B o a la persona que estas designen por escrito, situación

que el COMITÉ TÉCNICO hará del conocimiento del FIDUCIARIO. A su vez, la FIDEICOMITENTE Y  
FIDEICOMISARIA A tendrá el mismo derecho a revertirse una superficie de un valor igual de

conformidad con el avalúo que en su caso se mande practicar en los términos del inciso c) que  
antecede, que sea proporcional a su porcentaje de participación, debiendo la FIDEICOMITENTE Y

FIDEICOMISARIA A notificar por escrito a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B y al  
COMITÉ TÉCNICO para que éste, a su vez, instruya al FIDUCIARIO respecto de la superficie a

revertirse bajo este concepto. -----

--- 10.- TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD. -----

--- Que el FIDUCIARIO transmita las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario a los terceros

compradores de dichas unidades, en los términos precisados para tal objeto en el presente Fideicomiso.-

COTEJADO

COPA CERTIFICADA



--- Así mismo, las partes acuerdan que los miembros del **COMITÉ TÉCNICO** contará con un plazo de 5 cinco días hábiles siguientes a la recepción de la(s) carta(s) instrucción que le envíen las **FIDEICOMISARIAS B**, en el que soliciten la trasmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, para que el **COMITÉ TÉCNICO** a su vez instruya al **FIDUCIARIO** en tal sentido; una vez transcurrido dicho plazo sin que sean liberadas debidamente firmadas dichas cartas instrucción al **FIDUCIARIO** y sin mediar alguna justificación por escrito, entonces dicha facultad pasará automáticamente a las **FIDEICOMISARIAS B**, a través de sus representantes, quienes estarán facultados conforme a lo antes establecido a firmar unilateralmente dichas instrucciones, siempre y cuando la trasmisión 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 y el **FIDUCIARIO** dará trámite y firmará dichas escrituraciones con la simple instrucción de las **FIDEICOMISARIAS B**, a dicha carta instrucción girada unilateralmente por las **FIDEICOMISARIAS B** deberá de acompañarse, el acuse de recibido por parte del **COMITÉ TÉCNICO** de las cartas instrucción que no libere dentro del plazo concedido para tal efecto.

--- **11.- PODERES.-** El **FIDUCIARIO** otorgará los poderes necesarios a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, o a las personas que éstas designen por escrito, para que puedan en su caso cumplir con la obligación de defender la posesión y el patrimonio fideicomitido.

--- Así mismo, el **FIDUCIARIO** otorgará los poderes necesarios a las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, o a las personas que éstas designen por escrito, para la tramitación y obtención de cualquier tipo de permisos, licencias, autorizaciones, registros y demás trámites que sean necesarios para la realización del Desarrollo Inmobiliario, así como para que lleven a cabo todos los actos a su cargo y bajo su responsabilidad que se estipulan en este FIDEICOMISO.

--- **12.- FORMALIZACIÓN DE ACTOS JURÍDICOS.-** El **FIDUCIARIO** formalizará cualquier clase de acto, contrato o convenio, que sea necesario para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente FIDEICOMISO, o bien, para la realización de los fines del mismo, o para la conservación del patrimonio fideicomitido, según instrucciones que por escrito reciba del **COMITÉ TÉCNICO**, o, en su caso, de las **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B** o de la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**, en las casos en que así se hubiere estipulado en el presente Fideicomiso y, en su caso, en forma conjunta por ambas **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIA** cuando así se prevea en este FIDEICOMISO.

--- **13.- IMPUESTOS Y GASTOS.-** Todos los impuestos cargas y contribuciones fiscales que, en su caso, se generen con motivo de la celebración del presente contrato correrán por cuenta y a cargo de la parte que de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes deba cubrirlos, siendo responsabilidad de cada





una de ellas efectuar sus pagos. -----

--- 14.- EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.- Que el FIDUCIARIO una vez formalizada la recepción de obras por las autoridades correspondientes y transmitidas a los adquirentes la totalidad de las Unidades Resultantes del Desarrollo Inmobiliario que se realice sobre el patrimonio en FIDEICOMISO, proceda a la extinción total del mismo. -----

--- SEXTA. REGULACIÓN DE FINES. Para el fiel cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO, las partes estipulan las siguientes normas: -----

--- a).- Nombre comercial del Desarrollo Inmobiliario.- Las partes acuerdan de que el nombre con el cual se comercializará el Desarrollo Inmobiliario será determinado por las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, mismo que será de su exclusiva propiedad tal y como se establece en la cláusula Décima Séptima del presente contrato. -----

--- b).- Proyecto de Urbanización.- Será responsabilidad exclusiva de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, realizar: (i) el proyecto de obra de urbanización, (ii) todas las gestiones y obtener las autorizaciones ante las autoridades correspondientes; (iii) los trabajos que se requieran para llevar a cabo dicha urbanización; (iv) el trámite de entrega y recepción de las distintas etapa del Desarrollo Inmobiliario ante las autoridades del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco; todas las actividades antes listadas se realizarán con cargo a las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B. -----

--- c).- Características Generales del Proyecto.- Será responsabilidad exclusiva de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, realizar todos los estudios, proyectos, planos cálculos y obras conducentes que se requieran para el Desarrollo Inmobiliario, a su cargo, tales como: -----

--- 1. Planos topográficos; -----

--- 2. Planos de curvas de nivel; -----

--- 3. Planos de lotificación general; -----

--- 4. Planos manzanaleros y de los condominios; -----

--- 5. Trazo general; -----

--- 6. Trazo por manzana y condominio; -----

--- 7. Trazo de perfiles y rasantes por manzana; -----

--- 8. Trazos de red de alcantarillado pluvial general; -----

--- 9. Trazos de red de agua potable general; -----

--- 10. Alumbrado general; -----

--- 11. Electrificación general; -----

--- 12. Red de teléfonos general; -----

--- 13. Avenidas; -----

--- 14. Plano de secciones representando la estructura del pavimento; -----

--- 15. Detalles de guarnición y banquetas; -----

COTEJADO

COPA CERTIFICADA



manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente: -----

participación que les corresponde a cada una, conforme al presente Fideicomiso. Los cuales serían de cargo a ellos mismos, estableciéndose de mutuo acuerdo que su costo será los mismo porcentajes de FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B acuerden realizar, será con pactan que cualquier obra extra de lo que exijan las autoridades o, que la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B, -----

habitacional, comercial y mixto. -----

dichos numerales, se obtendrá y concluirá la urbanización y el desarrollo integral de un fraccionamiento FIDEICOMISARIA A, a que como resultado de todas las actividades e inversiones a que se refieren ----- Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B garanticen y se obligan con la FIDEICOMITENTE Y ----- concesiones necesarias para ello. -----

cabo las obras de urbanización están sujetas a que las autoridades otorguen los permisos, licencias y convenien que las obligaciones de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B respecto a llevar a ----- La FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B ----- 3. Contribuciones y derechos o pagos por conexión y servicios de energía eléctrica. -----

----- 2. Contribuciones y derechos o pagos por conexión y servicios de drenaje y alcantarillado, y; -----

----- 1. Contribuciones y derechos o pagos por conexión y servicios de agua; -----

Así como hacer: -----

autorizaciones incluyendo la de uso de suelo, así como concesiones de uso y aprovechamiento de agua. fraccionamiento y lotificación del INMUEBLE, así como la obtención de permisos, registros, licencias y ante las autoridades Municipales, Estatales y Federales, que resulten necesarios para lograr la división, FIDEICOMISARIAS B, a su cargo, realizar todos los actos jurídicos, administrativos, trámites y gestiones ----- e).- Autorizaciones.- Será responsabilidad exclusiva de las FIDEICOMITENTES Y ----- que en su oportunidad se les requerirá. -----

conformidad de estar en posibilidades de otorgar la facultad del agua, cumpliendo con los requisitos Zapopan, Jalisco, a fin de que, en caso de que cualesquiera de ellas resulte competente, den la de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA), la Comisión Nacional de Agua (CNA) o el Municipio de B, y a su cargo, realizar los sondeos ante la dependencia del Sistema Inter municipal para los Servicios ----- d).- Agua Potable.- Será responsabilidad exclusiva de las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS -----

----- 21. Ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a los planos y estudios que anteceden. -----

red de riego con agua tratada; -----

----- 20. En caso de ser necesarios, los proyectos de las plantas de tratamiento de aguas residuales y la -----

----- 19. Estudio de mecánica de suelos; -----

----- 18. Diseño de pavimento; -----

----- 17. Proyecto de pavimentos en planta con detalle y especificaciones; -----

----- 16. Proyectos de pozos de visitas especiales;-----

