

* NÚMERO **25,893 (VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES)**.--

TOMO: **153**.- LIBRO: **III**.- FOLIOS DE: **304,599** AL: **304,638**.-----

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 7 (siete) días del mes de mayo de 2012 (dos mil doce), yo el **LICENCIADO FELIPE IGNACIO VÁZQUEZ ALDANA SAUZA**, Notario Público Titular de la Notaría Número 9 (nueve) de la Municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco, correspondiente a la Subregión Centro Conurbada, a solicitud de los comparecientes, **hago constar** el **CONTRATO DE FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO**, que celebran: -----

- I. Por una primera parte en su carácter de **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A**, el **Organismo Público Descentralizado** denominado "**Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**", representado en este acto por su Director General, el señor **Ingeniero Salvador Sánchez Guerrero**, a quien en lo sucesivo se le designará como el "**IPEJAL**";-----
- II. Por una segunda parte en su carácter de **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**, la sociedad mercantil denominada **LODELA, Sociedad Anónima de Capital Variable**, representado en este acto por el señor **Ingeniero Jorge Pablo López de Lara Guevara**, a quien en lo sucesivo se le designará como "**El Desarrollador**". -----
- III. Por una tercera parte en su carácter de **FIDUCIARIO, Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria**, representada en este acto por su Delegado Fiduciario la señora **Licenciada Irán Concepción León Cárdenas** y su Apoderado Especial el señor **Licenciado Carlos Arellano Clement**, a quien en lo sucesivo se le designará como "**El Fiduciario**". -----

En lo sucesivo, refiriéndonos al "**IPEJAL**" y a "**El Desarrollador**", como las **Partes**, asimismo refiriéndonos tanto a "**El Fideicomitente y Fideicomisario A**", como a "**El Fideicomitente y Fideicomisario B**", en lo sucesivo serán identificados como los "**Fideicomitentes y Fideicomisarios**"; quienes concurren a otorgar esta escritura pública de acuerdo con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

----- **DECLARACIONES**:-----

I.- **Declara el "IPEJAL"** por conducto de su Director General, el señor **Ingeniero Salvador Sánchez Guerrero**, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad: -----

- a) Que el Instituto de Pensiones del Estado, es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se rige por lo dispuesto en la Ley del Instituto de 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) y su Director General cuenta con las facultades y autorización de su Consejo Directivo, para la suscripción del presente instrumento en términos de lo dispuesto en 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. -----

- b) Que acredita su carácter de Director General del "IPEJAL", con el nombramiento emitido el 15 (quince) de octubre de 2010 (dos mil diez), por el señor Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, licenciado Emilio González Márquez, nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna. -----
- c) Que la celebración, otorgamiento y cumplimiento por parte de "IPEJAL" del presente contrato está debidamente autorizado en términos de la legislación que le es aplicable así como de los procedimientos que regulan la celebración de este tipo de operaciones.-----
- d) Que es dueño en legítima propiedad y que tiene la libre disposición del Predio que en seguida se describe, mismo que es su intención transmitir ad-corpus a favor del **Fiduciario**, para los fines del contrato de Fideicomiso formalizado en la presente escritura, de conformidad con el Artículo 153 (ciento cincuenta y tres) fracciones VII (seis romano), VIII (ocho romano), XVII (diecisiete romano) de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, en lo sucesivo **EL PREDIO**: -----

Predio ubicado en la Avenida Niños Héroes sin número, en la manzana ubicada entre las calles Hator, Avenida Niños Héroes, Florida y Boulevard Marcelino García Barragán, en el municipio de Tlaquepaque, Jalisco, con una superficie aproximada de 61,532.80 m² (sesenta y un mil quinientos treinta y dos metros ochenta decímetros cuadrados), con las siguientes medidas y linderos:-----

- **AL NORTE:** Inicia en dirección Poniente a Oriente en 57.28 m (cincuenta y siete metros veintiocho centímetros), sigue hacia el Noroeste en 104.68 m (ciento cuatro metros sesenta y ocho centímetros), continúa haciendo una pequeña deflexión hacia el Poniente en 36.18 m (treinta y seis metros dieciocho centímetros), sigue en esta misma dirección en 91.77 m (noventa y un metros setenta y siete centímetros) y en una última medida de 131.86 m (ciento treinta y un metros ochenta y seis centímetros) con propiedades particulares;-----
- **AL SUR:** Iniciando del Oriente en dirección al Poniente en 207.22 m (doscientos siete metros veintidós centímetros), sigue hacia el Noroeste en 78.24 m (setenta y ocho metros veinticuatro centímetros), continuando hacia el Poniente en 27.21 m (veintisiete metros, veintiún centímetros) con propiedades particulares; -----
- **AL ORIENTE:** Iniciando del Norte en dirección al Sur en 104.21 m (ciento cuatro metros veintiún centímetros), sigue hacia el Oriente en 53.13 m (cincuenta y tres metros trece centímetros) con propiedad particular, continuando hacia el Suroeste en 31.92 m (treinta y un metros noventa y dos centímetros) con la Avenida Niños Héroes, y;-----

- **AL PONIENTE:** Iniciando del Norte en dirección al Sur en 68.51 m (sesenta y ocho metros cincuenta y un centímetros), sigue hacia el Poniente en 27.99 m (veintisiete metros noventa y nueve centímetros), continúa hacia el Sur en 56.34 m (cincuenta y seis metros treinta y cuatro centímetros), sigue hacia el Noreste en 35.89 m (treinta y cinco metros ochenta y nueve centímetros), continúa en una pequeña deflexión hacia el Oriente en 39.54 m (treinta y nueve metros cincuenta y cuatro centímetros), continuando hacia el Sur en 91.38 m (noventa y un metros treinta y ocho centímetros) con propiedades particulares y en 6.00 m (seis metros con propiedad particular). -----

El PREDIO descrito con anterioridad, formó parte de otro que originalmente tuvo una superficie total de 110,055.00 m² (ciento diez mil cincuenta y cinco metros cuadrados), mismo que ha sido objeto de varias subdivisiones y en la actualidad es parte de lo que registralmente se encuentra inscrito en el Folio Real 2517238 (dos millones quinientos diecisiete mil doscientos treinta y ocho), del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, y se identifica como Fracción B de la fracción A para uso familiar habitacional plurifamiliar vertical densidad media (H3-V) del inmueble urbano ubicado en Calzada Marcelino García Barragán número 1455 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco), en el municipio de Tlaquepaque, Jalisco y que tiene una superficie de 81,060.06 m² (ochenta y un mil sesenta metros seis decímetros cuadrados); en consecuencia este predio será subdividido en dos fracciones, una de las cuales corresponderá a la descrita, en el párrafo que antecede. -----

El trámite de subdivisión, y su costo, tanto en el Departamento de Catastro como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad corresponderá al "IPEJAL". -----

- e) Que adquirió la propiedad de EL PREDIO antes descrito, mediante escritura pública número 15,983 (quince mil novecientos ochenta y tres), otorgada el día 9 (nueve) de diciembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), ante la fe del Licenciado Jesús Villalobos Pérez, Notario Público Titular número 4 (cuatro) de la municipalidad de Zapopan, Jalisco, registrada mediante su incorporación bajo el documento número 48 (cuarenta y ocho), folios del 384 (trescientos ochenta y cuatro) al 396 (trescientos noventa y seis) del libro 6850 (seis mil ochocientos cincuenta) de la Sección Primera de la Primera Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial. -----
- f) En Sesión Ordinaria 01/2012 (cero, uno, diagonal, dos mil doce), celebrada el día 26 (veintiséis) de enero de 2012 (dos mil doce), y por acuerdo emitido por unanimidad de votos de los miembros del Consejo Directivo del "IPEJAL", con la finalidad de regularizar toda el área de donación de EL PREDIO, se aprobó, aportar al presente fideicomiso una superficie total de 61,532.80 m² (sesenta y un mil quinientos treinta y dos metros ochenta decímetros cuadrados), donde una superficie de 6,027.00 m² (seis mil veintisiete metros cuadrados), se destinará a entregarla en donación, a favor del Honorable Ayuntamiento de Tlaquepaque, Jalisco y con ello cumplir y liberar a EL PREDIO en su totalidad de futuras obligaciones en cuanto a las áreas de donación que le corresponden. -----

- g) Que EL PREDIO se encuentra al corriente en el pago de impuesto predial, lo cual se acredita mediante el certificado de no adeudo y derechos por servicio de agua. -----
- h) Que EL PREDIO se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio lo cual se acredita mediante el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, de fecha 26 (veintiséis) de abril de 2012 (dos mil doce) el cual se transcribe en el capítulo de insertos de la presente escritura y agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a este Tomo, bajo el número 1 (uno) de esta escritura. -----
- i) Que EL PREDIO no se encuentra comprometido, en venta, o en renta, invadido o en forma alguna limitada la posesión y propiedad del mismo, ni tampoco se encuentran en él materiales tóxicos o radioactivos o cualquier otro que pudiera demeritar su valor. -----
- j) Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato por su parte, no viola ninguna ley o reglamento, circular o decreto alguno que le sea aplicable. -----
- k) Que los bienes que se afectan para los fines de este Contrato son de procedencia lícita y asimismo, se obliga a proporcionar al "El Fiduciario" cualquier información que le sea requerida por éste, a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas de "El Fiduciario". -----
- l) Que en este acto solicita a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Departamento Fiduciario, funja como institución Fiduciaria en el **Contrato de Fideicomiso** que aquí se establece. -----
- m) Que "El Fiduciario" le ha hecho saber inequívocamente del contenido de la fracción número XIX inciso b) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, y el texto aplicable a la Circular 1/2005 (uno, diagonal, dos mil cinco) y las modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, respecto de las prohibiciones que lo limitan en términos de ley y las disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la Cláusula referente a Prohibiciones Legales que más adelante se establece en el presente Contrato.-----
- n) Que está de acuerdo en la celebración del acto jurídico contenido en la presente escritura y que, al igual que "El Fideicomitente y Fideicomisario B", conocen el estado físico y legal de EL PREDIO, y que han tenido la oportunidad de consultar con un profesional de su confianza la celebración del presente contrato, con anterioridad a la firma del mismo.--

II.- Declara "El Desarrollador", por conducto de su apoderado legal el señor Ingeniero Jorge Pablo López de Lara Guevara, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad: -----

- a) Que es una sociedad constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta con la copia certificada de la escritura pública número 50,953 (cincuenta mil novecientos cincuenta y tres), de fecha 9 (nueve) de septiembre de 1981 (mil novecientos ochenta y uno), pasada ante la fe del Licenciado Felipe Vázquez Aldana,

en ese entonces Notario Público Titular número 28 (veintiocho) de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra debidamente registrada con fecha 23 (veintitrés) de octubre de 1981 (mil novecientos ochenta y uno), bajo las inscripciones 180-181 (ciento ochenta, guión, ciento ochenta y uno) del Tomo 49 (cuarenta y nueve), del libro Primero del Registro de Comercio a cargo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial. -----

- b) Que se transformó de Lodela, Sociedad Anónima, a Lodela, Sociedad Anónima de Capital Variable, como se demuestra mediante Escritura Pública Número 22,106 (veintidós mil ciento seis) de fecha 7 (siete) de febrero de 1986 (mil novecientos ochenta y seis), otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Robles Farías, en ese entonces, Notario Público Adscrito y Asociado al Titular de la Notaria Pública Número 12 (doce) de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, registrado con fecha 24 (veinticuatro) de junio de 1986 (mil novecientos ochenta y seis), bajo inscripción 163 (ciento sesenta y tres) del Tomo 200 (doscientos) del Libro Primero del Registro de Comercio a cargo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial. -----
- c) Que su representante legal, cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente contrato, mismas que no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, lo cual acredita con la escritura pública número 21,678 (veintiún mil seiscientos setenta y ocho) de fecha 16 (dieciséis) de diciembre del 2009 (dos mil nueve), otorgada ante la fe del Licenciado Felipe Ignacio Vázquez Aldana Sauza, Notario Público Número 9 (nueve) de la municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco, registrado con fecha 17 (diecisiete) de diciembre de 2009 (dos mil nueve), en el Folio Mercantil Electrónico 8196*1 (ocho mil ciento noventa y seis, asterisco, uno), del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial. -----
- d) Que los actos que se hacen constar en el presente instrumento jurídico están comprendidos dentro de su objeto social y se encuentran debidamente autorizados a través de los actos corporativos correspondientes. -----
- e) Que su representada se encuentra capacitada legal, técnica y económicamente para la celebración de este contrato, se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave LOD850802AT1 y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos y que tiene su domicilio ubicado en Avenida Américas número 1297 (mil doscientos noventa y siete), 6° (sexto piso) letra D (de), en la Colonia Providencia, Código Postal 44620 (cuarenta y cuatro mil seiscientos veinte), en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.-----
- f) Que es libre voluntad de su representada celebrar el presente contrato y obligarse en los términos del mismo. -----
- g) Que no existen a la fecha de este contrato, conflictos de carácter laboral o litigios que afecten o pudieren afectar el buen funcionamiento de su empresa y que pudieren impedir el cumplimiento de sus obligaciones.-----

- h) Que no tiene obligación contingente alguna que de determinarse en su contra, pudiera tener un efecto adverso en su situación financiera o sus operaciones, de manera enunciativa más no limitativa, el estar sujeto a algún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.-----
- i) Que no se encuentra en incumplimiento de ningún término o condición de contrato, convenio, instrumento o documento alguno del que sea parte, cuyo incumplimiento pudiera acarrear consecuencias importantes adversas para las operaciones aquí establecidas. - -----
- j) Que no tiene conocimiento de procedimiento legal alguno que se haya iniciado o se pretenda entablar en contra suya o de sus bienes y que pudiere afectar de forma adversa la situación financiera, operaciones, bienes o su propia existencia legal, en perjuicio de la legalidad, validez o exigibilidad de este contrato. -----
- k) Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato por su parte, no viola sus estatutos sociales, convenio, licencia o sentencia de la cual sea parte o conforme a la cual se encuentre vinculado, autorización alguna a la que esté sujeta, ley o reglamento, circular o decreto alguno que le sea aplicable.-----
- l) Que solicita en este acto a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Departamento Fiduciario, comparezca al presente contrato a actuar como Fiduciario en las obligaciones a las cuales se está sujetando con el "IPEJAL", a través de la celebración del presente contrato. -----
- m) Que "El Fiduciario" le ha explicado el contenido de la fracción número XIX inciso b) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, y el texto aplicable a la Circular 1/2005 (uno, diagonal, dos mil cinco) y las modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, respecto de las prohibiciones que lo limitan en términos de ley y las disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la Cláusula referente a Prohibiciones Legales que más adelante se establece en el presente Contrato. -----
- n) Que cuenta con todas las autorizaciones necesarias para celebrar este Contrato y para cumplir con las obligaciones que le derivan del mismo. -----
- o) Que los bienes que se afectan para los fines de este Contrato son de procedencia lícita y asimismo, se obliga a proporcionar al "El Fiduciario" cualquier información que le sea requerida por éste, a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas de "El Fiduciario". -----
- p) Que en su caso, manifiesta que ha optado por cumplir por su cuenta con las obligaciones establecidas en el artículo 16 (dieciséis) de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. -----
- q) Que está de acuerdo en la celebración del acto jurídico contenido en la presente escritura y que, al igual que "El Fideicomitente y Fideicomisario A", conoce el estado físico y

legal de EL PREDIO, y que han tenido la oportunidad de consultar con un profesional de su confianza la celebración del presente contrato, con anterioridad a la firma del mismo.--

III.- Declaran el "IPEJAL" y "El Desarrollador", por conducto de sus representantes: -----

- a) Que han celebrado con fecha 2 (dos) de marzo de 2012 (dos mil doce), un **Contrato privado para la Promoción Inmobiliaria y Afectación Fiduciaria** en donde se establecen las bases de su negociación, en el que el "IPEJAL" se compromete a aportar EL PREDIO a un fideicomiso, con el propósito de que "El Desarrollador", lleve a cabo las obras de urbanización, edificación y comercialización de EL PREDIO, consistente en la construcción de aproximadamente 300 (trescientas) viviendas, con una superficie aproximada de 90.00 m² (metros cuadrados) cada una, así como todos los **estudios, proyectos, planos, cálculos y obras** conducentes, **actos jurídicos y administrativos, trámites y procedimientos**, ante las instancias federales, estatales y municipales, necesarias para obtener la división, fraccionamiento o lotificación de EL PREDIO descrito en el inciso d) de la Declaración I (uno romano) del presente Contrato; lo cual comprende de forma enunciativa no limitativa, permisos, licencias y autorizaciones de uso de suelo, incluyendo los trámites y gestiones para donar al Municipio la fracción de terreno para donación referida en el inciso f) de la Declaración I (uno romano) del presente contrato, la cual deberá quedar dentro del Desarrollo Habitacional objeto del presente contrato, efectúe los pagos de derechos e impuestos, que en su caso se originen, mismos que serán a cargo de "El Desarrollador", de acuerdo con el Plan de urbanización y edificación, plenamente identificado por ambas partes y en su caso la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio o fraccionamiento que requiera el Desarrollo Habitacional, de acuerdo a los anteproyectos que ha elaborado "El Desarrollador" mismos que se someterán en su oportunidad a la aprobación de la autoridad municipal correspondiente, sin ninguna responsabilidad para "El Fiduciario" y el valor del terreno, así como los beneficios por la venta de las viviendas que pagará "El Desarrollador" al "IPEJAL", sin ninguna participación de "El Fiduciario", y conforme lo acordado entre ellos con el producto de las enajenaciones parciales que se distribuirán conforme a lo pactado en el Contrato Privado para la Promoción Inmobiliaria y Afectación Fiduciaria y el presente Fideicomiso. Dicho Contrato privado para la Promoción Inmobiliaria y Afectación Fiduciaria, lo agrego a mi Libro de Documentos correspondiente a este Tomo, bajo el número 2 (dos) de esta escritura. -----

Para efectos de la realización del proyecto señalado, el "IPEJAL", ha acordado con "El Desarrollador" en afectar en fideicomiso el Predio descrito en este instrumento, en la inteligencia de que la realización de todo el Desarrollo Habitacional, gestión de trámites, autorizaciones, pagos de derechos e impuestos que se originen por esta acción urbanística serán a cargo de "El Desarrollador", quien para este efecto, de acuerdo a la obligación asumida en el Contrato para la Promoción Inmobiliaria y Afectación Fiduciaria

habrá de realizar y obtener por su cuenta y costo los dictámenes, permisos, proyectos, pagos de derechos e impuestos, se encargará de la promoción y comercialización del conjunto y asumirá bajo su exclusiva responsabilidad la realización del costo total de la urbanización del Desarrollo Habitacional de referencia, incluyendo toda obligación obrero patronal, sin ningún cargo o responsabilidad de ningún tipo para el "IPEJAL", ni para "El Fiduciario". -----

- b) Que deslindan de cualquier responsabilidad a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Departamento Fiduciario, de los derechos y obligaciones que entre ellos han pactado en el Contrato Privado para la Promoción Inmobiliaria y Afectación Fiduciaria, referido en esta Declaración, manifestando que en el mismo, no existe dolo, lesión o enriquecimiento ilícito y que fue el acuerdo de sus libres voluntades, ratificando que "El Fiduciario" no es responsable de conocer, ni interpretar, la existencia y los términos de dicho Contrato Privado.-----

IV.- Declara Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, representada en este acto por su Delegado Fiduciario Licenciada Irán Concepción León Cárdenas y su Apoderado Especial, Carlos Arellano Clement, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad: - -----

- a) Que es una Institución de Crédito legalmente constituida de acuerdo a 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, ya que dichos poderes y facultades no les han sido limitados, ni revocados o modificados en forma alguna, estando plenamente vigentes a la fecha de celebración del presente contrato, conforme se precisa en las escrituras públicas número 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 el Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 (uno) del Distrito Federal, la cual quedó registrada bajo el folio 65126 (sesenta y cinco mil ciento veintiséis) en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal y número 61,064 (sesenta y un mil sesenta y cuatro) de fecha 9 (nueve) de diciembre de 2005 (dos mil cinco), otorgada ante la fe del Licenciado Benito Iván Guerra Silla, Notario Público número 7 (siete) del Distrito Federal. -----
- c) Que no requieren autorización o aprobación alguna para celebrar el presente contrato, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por él mismo en los términos del presente contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra de "El Fiduciario" en los términos del presente contrato. -----
- d) Que ha hecho saber inequívocamente a **Las Partes** el contenido del inciso b) de la fracción XIX (diecinueve romano) del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y el texto aplicable de la Circular 1/2005 (uno, diagonal, dos mil cinco) y las

modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de ley y de las disposiciones vigentes, cuyo contenido, en lo conducente, se reproduce en la Cláusula referente a Prohibiciones Legales que más adelante se establece en el presente Contrato.-----

Que de conformidad a las declaraciones que anteceden y no habiendo inconveniente legal para su celebración, **Las Partes** convienen de conformidad con el contenido de las siguientes: -----

----- C L Á U S U L A S : -----

PRIMERA.- DEFINICIONES. Las Partes y "El Fiduciario" acuerdan que para los efectos del presente Fideicomiso, se entenderá por: - -----

- **Viviendas:** A las 300 (trescientas) viviendas, aproximadamente, que resultarán de la urbanización y edificación sobre EL PREDIO, que realizará "El Desarrollador" y los cuales en su mayoría tendrán una superficie aproximada de 90.00 m² (noventa metros cuadrados) cada una, proyectándose que algunas otras viviendas tendrán una mayor superficie de terreno. -----
- **Contrato:** Al presente Fideicomiso Revocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario. -----
- **Comité Técnico:** Al órgano que se constituye en este acto para coadyuvar e instruir a "El Fiduciario", para la ejecución de los fines del Fideicomiso, en términos de la cláusula décima cuarta de este contrato. -----
- **Desarrollador:** Significa la sociedad mercantil denominada LODELA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisario B", celebra el Fideicomiso, identificado como "El Desarrollador".- -----
- **Desarrollo Habitacional:** Al conjunto residencial que se urbanizará y edificará sobre EL PREDIO y el cual constará de aproximadamente 300 (trescientas) viviendas, incluyendo las obras de infraestructura, servicios, vialidades, áreas de donación, y cualquier otra, con las características que se precisan en el Proyecto Ejecutivo pactado entre **Las Partes**, o en la escritura de lotificación que para tales efectos autoricen las autoridades correspondientes. -----
- **Fideicomiso:** Al presente Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario. -----
- **Fideicomitente y Fideicomisario A:** El Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco", que comparece al presente Contrato como "Fideicomitente y Fideicomisaria A", designada como el "IPEJAL". -----
- **Fideicomitente y Fideicomisario B:** La Sociedad mercantil denominada LODELA, Sociedad Anónima de Capital Variable, designada como "El Desarrollador". -----
- **Fideicomiso:** Al presente Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario. -----

- **Fideicomitentes y Fideicomisarios:** A "El Fideicomitente y Fideicomisario A" y a "El Fideicomitente y Fideicomisario B".-----
- **Fiduciario:** Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de Institución Fiduciaria. -----
- **Permisos:** Todos aquellos permisos, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro que sea necesario para la urbanización, edificación, dotación de servicios y comercialización de Desarrollo Habitacional.-----
- **El Predio:** Al lote de terreno que se encuentra descrito en la declaración I (uno romano) inciso d) y el cual se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertase y sobre el cual se llevará a cabo la acción urbanística, dejo agregado a mi Libro de Documentos correspondiente a este Tomo, bajo el número 3 (tres) de esta escritura, croquis de EL PREDIO debidamente suscrito por **Las Partes**. -----
- **Urbanización:** A la actividad que se llevará a cabo con recursos propios de "El Desarrollador", el estudio y la obra de Urbanización, respecto de EL PREDIO a que se refiere el inciso d) de la Declaración I (un romano) del presente instrumento, a más tardar en 12 (doce) meses, contados a partir de su inicio.-----
- **Edificación:** A la actividad que se llevará a cabo de la edificación de aproximadamente 300 (trescientas) viviendas, sobre EL PREDIO a que se refiere el inciso d) de la Declaración I (uno romano) del presente instrumento, en 6 (seis) etapas, de aproximadamente 50 (cincuenta) viviendas cada etapa, en un plazo no mayor de 6 (seis) meses por etapa, contados a partir del otorgamiento de los créditos que para tal efecto sean otorgados a "El Desarrollador", para la edificación de las viviendas. -----
- **Programa de Obra:** Al programa que contiene los plazos y términos en el que se llevarán a cabo las obras para la urbanización y edificación del Desarrollo Habitacional.-----
- **Programa de Ventas:** Al programa, estrategias, comisiones de venta, políticas y cualquier otro elemento que sea necesario y que utilice "El Desarrollador" para llevar a cabo la comercialización y venta de las viviendas que resulten del Desarrollo Habitacional.-
- **Proyecto Ejecutivo:** Al conjunto de proyectos arquitectónicos, planos de cualquier tipo, lotificación, Programa de Obra, Presupuesto de Obra, Programa de Ventas y cualquier otro en los que se plasmen las características arquitectónicas que tendrá el Desarrollo Habitacional. -----

Las demás palabras que inicien con letra capital y que no se encuentren definidas en esta cláusula tendrán el significado que en el texto de este contrato se les confiera. - -----

SEGUNDA.- CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO. El "IPEJAL" representada por su Director General el señor Ingeniero Salvador Sánchez Guerrero, en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisario A", y para los fines que más adelante se indican, **trasmite en Fideicomiso** a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, representada en este acto por su Delegado Fiduciario la señora Licenciada Irán Concepción León Cárdenas y su Apoderado Especial el

señor Licenciado Carlos Arellano Clement, en su carácter de "**Fiduciario**", la propiedad de EL PREDIO, con la superficie, medidas, linderos y colindancias que se precisan en el inciso d) de la declaración I (uno romano) de esta escritura, y que aquí se tienen por reproducidas como si se insertase a la letra, sin reserva ni limitación alguna y libre de toda responsabilidad u ocupación, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, y con las características de la zona y uso de suelo en que se ubica, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2261 (dos mil doscientos sesenta y uno) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.-----

Esta transmisión no se considera enajenación de bienes atento a lo dispuesto por el Artículo 14 catorce, Fracción V Quinta, incisos a) y b) del Código Fiscal de la Federación, aplicado a Contrario Sensu, ya que en este acto constitutivo del fideicomiso, el "**IPEJAL**" se reserva el derecho de readquirir la propiedad del inmueble materia del fideicomiso para el caso de que, si por situaciones del mercado inmobiliario, o si las Autoridades competentes no otorguen los permisos y licencias necesarios para dar inicio al desarrollo del **Proyecto Inmobiliario** conforme a lo pactado en este instrumento, o si por cualquier otra causa, fuere imposible llevarlo a cabo, o por convenio expreso y por escrito entre el "**IPEJAL**" y "**El Desarrollador**" en los términos y bajo las condiciones que se pacten más adelante dentro del presente instrumento.-----

Por su parte "**El Desarrollador**" aporta a "**El Fiduciario**" los conocimientos, recursos técnicos, económicos, materiales, permisos, licencias y autorizaciones, necesarios para la ejecución del Desarrollo Habitacional conforme a los fines del presente fideicomiso, consistiendo en lo siguiente:-----

1. Proyecto de urbanización y edificación del Desarrollo Habitacional contemplado en EL PREDIO, conforme al Programa que deberá de ser autorizado por las autoridades correspondientes y señaladas en el capítulo de Declaraciones.- -----
2. Los dictámenes y autorizaciones correspondientes, otorgadas por las autoridades respectivas, que permitan la realización de la acción urbanística, edificación y comercialización del proyecto que se viene indicando.-----
3. Los comprobantes de los pagos de derechos, impuestos, contribuciones que se originen por la autorización del Desarrollo Habitacional en mención, incluyendo aquellos comprobantes del pago de gastos directos o indirectos, correspondientes a la incorporación de servicios para el suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, factibilidad para el suministro de energía eléctrica.-----
4. La realización de las obras correspondientes y vialidades, que permitan el funcionamiento del Desarrollo Habitacional que se viene indicando conforme a su clasificación en los términos del Código Urbano para el Estado de Jalisco.-----
5. Las obras de urbanización, equipamiento edificación, realizadas en EL PREDIO fideicomitado.-----

Y adicionalmente, conforme lo establece el Contrato Privado para la Promoción Inmobiliaria y Afectación Fiduciaria, celebrado entre el "IPEJAL" y "El Desarrollador", éste último se obliga a realizar y obtener por su cuenta y costo los dictámenes, permisos, proyectos, pagos de derechos e impuestos, y se encargará de la promoción y comercialización del Desarrollo Habitacional.-----

Bienes todos que conforman el Patrimonio Fideicomitido, en lo sucesivo el patrimonio fideicomitido.-----

TERCERA.- DEL CARGO DE FIDUCIARIO. "El Fiduciario" en este acto, acepta su nombramiento como fiduciario en el presente contrato de Fideicomiso y se obliga a cumplir fielmente con los fines del Fideicomiso y todas las obligaciones asumidas por éste en los términos del presente contrato, acepta la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso para los fines aquí establecidos.-----

CUARTA.- DE LAS PARTES. Las Partes en el presente contrato de Fideicomiso son:

- **Fideicomitente y Fideicomisario A:** El Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, el "IPEJAL". -----
- **Fideicomitente y Fideicomisario B:** LODELA Sociedad Anónima de Capital Variable, "El Desarrollador".-----
- **Fiduciario:** Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.-----

QUINTA.- DEL PATRIMONIO. Constituye el patrimonio del presente contrato de Fideicomiso los siguientes bienes:-----

a).- EL PREDIO que se transmite "ad corpus" en propiedad a "El Fiduciario" por medio de este contrato de Fideicomiso, por parte del "IPEJAL", así como las fracciones o lotes que en su caso resulten de la subdivisión de EL PREDIO. -----

A efecto de perfeccionar la transmisión de propiedad de EL PREDIO en favor de "El Fiduciario" ésta surtirá plenos efectos ante terceros mediante la firma del presente contrato, y el registro del presente contrato en el Registro Público de la Propiedad del lugar en el que se encuentre ubicado. -----

b).- El Proyecto de urbanización y edificación del Desarrollo Habitacional, que sobre EL PREDIO, se pretende realizar, planos del desarrollo, las autorizaciones, licencias de construcción, licencias de uso de suelo, y cualquier otro permiso cuyos originales los conservará "El Desarrollador", debiendo entregar a "El Fiduciario", una copia certificada de dichos documentos para su conocimiento.- -----

c).- En su caso, las cantidades de dinero que el "IPEJAL" o "El Desarrollador", llegaren a transmitir a "El Fiduciario" para el cumplimiento de los fines del presente contrato.-----

d).- Cualquier clase de mejoras que se realicen a EL PREDIO incluyendo en forma enunciativa más no limitativa las obras de infraestructura, urbanización y edificación sobre EL PREDIO y que sean parte del Desarrollo Habitacional. -----

e).- Los permisos, licencias y el proyecto ejecutivo que aporte "El Desarrollador".- -----

f).- Las indemnizaciones en caso de incumplimiento, ocupación por utilidad pública, expropiación de viviendas y/o lotes residenciales del Desarrollo Habitacional. -----

Las Partes reconocen que el Patrimonio en Fideicomiso se le transmite a **"El Fiduciario"** exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. **"El Fiduciario"** no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita, con respecto a la autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio en Fideicomiso. -----

En este acto **Las Partes** y **"El Fiduciario"** acuerdan que lo establecido en la presente cláusula hará las veces de inventario de bienes o derechos que integran el patrimonio fideicomitido a la constitución del presente Contrato y que al momento de su firma los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios"** conservan una copia del mismo. Asimismo **Las Partes** y **"El Fiduciario"** reconocen que dicho inventario se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones futuras de los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios"**, con los rendimientos que generen las inversiones y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al mismo. Tales variaciones se harán constar en los Estados de Cuenta que se mencionan más adelante. -----

SEXTA.- DE LA POSESION Y EL DEPÓSITO. Las Partes convienen que **"El Fiduciario"** es el titular de EL PREDIO fideicomitido, más no será poseedor del mismo, en razón de que una de las finalidades del presente Fideicomiso, es que la posesión de dicho bien, la reciba en este acto y sea mantenida por **"El Desarrollador"**, la sociedad mercantil denominada LODELA Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Ingeniero Jorge López de Lara Guevara, para efectos del cumplimiento de los fines del presente contrato, consistentes entre otros en la realización de Desarrollo Habitacional a que se hace referencia en declaraciones y cláusulas que anteceden, quien en este acto, acepta para tales efectos la posesión derivada de EL PREDIO fideicomitido, quedando obligado a mantenerla y en su caso entregar la posesión en términos previstos en el presente contrato.-----

Las Partes acuerdan que, el poseedor de EL PREDIO fideicomitido, sea **"El Desarrollador"**, quien tendrá además de las obligaciones aquí estipuladas, a partir de la firma del presente contrato y en tanto conserve la posesión de EL PREDIO fideicomitido, todas las obligaciones que le son propias a un depositario, en términos de la Ley aplicable obligándose a conservar el bien inmueble y a guardarlo sin derecho a retribución alguna, en los términos de los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós), y demás relativos del Código Civil Federal y sus concordantes en el Código Civil del Estado de Jalisco. -----

"El Desarrollador" deberá informar por escrito a **"El Fiduciario"**, de todos los actos o gestiones que realice, para conservar en buen estado o defender el bien otorgado en posesión y del cual tiene el deposito, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a que se lo solicite el **"IPEJAL"** o **"El Fiduciario"** o a que realice algún acto o gestión tendiente a conservar o defender el inmueble y accesiones otorgados en posesión. En caso de que el

poseedor, a juicio del "IPEJAL" no presente la información a que se hizo alusión en el párrafo anterior, "El Fiduciario" por instrucciones escritas que emita el "IPEJAL", podrá solicitar la entrega de la posesión y revocar el nombramiento del depositario. El "IPEJAL" queda facultado para supervisar por sí o a través de la persona que él determine, el adecuado mantenimiento del bien inmueble fideicomitido, conforme a los fines del presente Fideicomiso.- -----

A partir de este momento, el poseedor se obliga a cubrir por su cuenta todo gasto o erogación, de cualquier índole, incluyendo cargas tributarias inherentes al inmueble fideicomitido o aquellas originadas por la realización del Desarrollo Habitacional que se ha venido mencionando y que realizará el mismo **Desarrollador** en los términos del presente Contrato. -----

"El Desarrollador", a través de su representante en este acto expresamente y sin retribución económica alguna por tal concepto, acepta el cargo de depositario que se le confiere y protesta su fiel y leal desempeño por todo el tiempo que se encuentre vigente el presente fideicomiso, en su carácter de depositario y poseedor de EL PREDIO fideicomitido, se obliga de una manera enunciativa más no limitativa a:-----

- 1.- Conservarlo como si fuera propio, permitir que sean utilizados únicamente para los propósitos señalados en los fines del presente fideicomiso -----
- 2.- Su administración, reparación y mantenimiento, corriendo por su cuenta los gastos que ello origine. Asimismo, mantener al corriente el pago del impuesto predial y los derechos por suministro y aprovechamiento de agua y demás cuotas y cargas fiscales que recaigan sobre el inmueble fideicomitido.-----
- 3.- No arrendar, afectar o gravar la propiedad del mismo o transmitirlo en términos distintos a los previstos en la ley y en el presente fideicomiso. -----
- 4.- Responder de los daños que se causen a terceros por uso del patrimonio fideicomitido.- -
- 5.- Permitir el acceso a EL PREDIO, a la o las personas que designen el COMITÉ TÉCNICO, para realizar y practicar verificaciones del estado de conservación, avalúos o cualquier otro acto necesario para la consecución de los fines del presente fideicomiso.- -----
- 6.- Permitir el acceso a EL PREDIO a la o las personas que designe el IPEJAL, para verificar la situación del inmueble fideicomitido y el avance de las obras. -----
- 7.- Dar aviso por escrito a "El Fiduciario" de cualquier situación, ya sea física o jurídica, que afecte o pueda afectar los bienes fideicomitados. -----
- 8.- Renunciar al cargo de depositario y poseedor de los bienes fideicomitados y entregar dichos bienes, mediante inventario pormenorizado, ante fedatario público, a la persona que le indique "El Fiduciario" por instrucciones del "IPEJAL" o del COMITÉ TÉCNICO.- -----

Sin ninguna injerencia, ni responsabilidad del Fiduciario, Las Partes acuerdan que los gastos de mantenimiento de EL PREDIO a que se refiere los puntos 2 (dos) y 4 (cuatro) anteriores del presente instrumento se pagarán conforme a lo siguiente:-----

a).- Desde la firma del presente contrato de fideicomiso los gastos de administración, mantenimiento (entre otros conceptos, los servicios de vigilancia, cuotas de condóminos), avalúos, pago del impuesto predial y agua, que se generen de EL PREDIO, correrán a cargo de "IPEJAL"-----

b).- "El Desarrollador" cubrirá y absorberá los gastos de administración, mantenimiento, avalúos, predial y agua, que se generen de EL PREDIO, a partir de la firma y constitución del presente Contrato de Fideicomiso, y hasta el momento en que se transmitan las viviendas a favor de Terceros.-----

Corresponda a los futuros adquirentes de cada vivienda, al momento de su transmisión, realizar en forma directa, los pagos que se generen de su vivienda, tales como predial, agua, gastos de mantenimiento, etcétera. -----

"El Fiduciario" no queda obligado a verificar o confirmar que Las Partes o los futuros adquirentes cumplan con los pagos antes mencionados. -----

SEPTIMA.- FINES. Los fines del presente contrato serán los siguientes:-----

a).- Que "El Fiduciario", mantenga la titularidad del patrimonio fideicomitido y permita a "El Desarrollador" con sus propios recursos, llevar a cabo todas las obras de urbanización, edificación y comercialización que contempla el proyecto Ejecutivo del Desarrollo Habitacional a realizarse sobre EL PREDIO fideicomitido, conforme a los proyectos y programas definidos en el presente contrato, especificaciones y calendario de obra correspondientes, mismos que se pactaron entre el "IPEJAL" y "El Desarrollador".-----

b).- Que "El Fiduciario" permita a "El Desarrollador" efectuar bajo su exclusiva responsabilidad y cargo, la realización de las actividades necesarias para obtener la incorporación municipal de EL PREDIO, así como la obtención de los dictámenes, autorizaciones, permisos, licencias y concesiones gubernamentales que se requieran para la realización y comercialización del proyecto de urbanización y edificación de un Desarrollo Inmobiliario, y en su caso para la fusión de fracciones, subdivisión de EL PREDIO, lotificación de terrenos o la constitución del o los regímenes de propiedad en condominio o lotificación según fuere el caso, así como para realizar cualquier otro trámite administrativo que resulte necesario o conveniente para cumplir con los fines del fideicomiso. -----

Para estos efectos "El Fiduciario" otorgará un poder especial a la persona que le indique por escrito "El Desarrollador", el cual será utilizado para la realización de todos los trámites administrativos señalados en el presente inciso.-----

c).- Que "El Fiduciario" por instrucciones que por escrito emita el "COMITÉ TÉCNICO, que más adelante se establece, lleve a cabo, la donación, a favor del Honorable Ayuntamiento de Tlaquepaque, Jalisco, de la superficie a que se refiere el inciso f) de la Declaración I (uno romano) del presente instrumento y de todas aquellas superficie necesarias y con ello dar cumplimiento a lo previsto por las Leyes vigentes en materia de Desarrollo Urbano.-----

d).- El "IPEJAL" y "El Desarrollador, de común acuerdo establecen, que "El Desarrollador", dará inicio a las obras de urbanización, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que se hubieren cumplido todos los siguientes requisitos: -----

- I. La firma del fideicomiso. -----
- II. La recepción de la posesión jurídica derivada de El PREDIO que le es entregado por parte de la Fiduciaria, en este instrumento. -----
- III. La aprobación del proyecto ejecutivo por parte del COMITÉ TÉCNICO. -----
- IV. Tener los permisos, licencias y autorizaciones otorgados por completo por las autoridades correspondientes. -----

Este plazo será determinado por COMITÉ TECNICO, quién llevará el registro de los tiempos aquí señalados y los hará de conocimiento de "El Fiduciario" para determinar los casos de incumplimiento. -----

"El Fiduciario" no es responsable de verificar que los requisitos aquí establecidos se hubieren cumplido, solo acatará las instrucciones que para estos efectos reciba del COMITÉ TECNICO. -----

e).- Que "El Fiduciario", permita a "El Desarrollador", a su cargo, con la autorización expresa que en este instrumento otorga el "IPEJAL", llevar a cabo la urbanización y edificación de un Desarrollo Inmobiliario sobre EL PREDIO, según los siguientes tiempos para la realización y terminación de las obras: -----

e.1).- Por lo que respecta a las obra de Urbanización, "El Desarrollador", deberá llevar a cabo con recursos propios, el estudio y la obra de Urbanización, respecto de EL PREDIO, a más tardar en un plazo de 12 (doce) meses, contados a partir de su arranque y habiendo cumplido con lo establecido en el inciso d) inmediato anterior de la presente Cláusula. -----

Para efectos de considerarse concluidas totalmente las obras de urbanización, se atenderá al hecho de que físicamente esté terminada la obra civil de urbanización de acuerdo al proyecto autorizado por el COMITÉ TÉCNICO. Para la verificación física antes mencionada, tanto "El Desarrollador" como el "IPEJAL" podrán acompañarse de su personal capacitado, los que suscribirán de forma conjunta el acuerdo que se emita. "El COMITÉ TECNICO será responsable de verificar físicamente la terminación de la obra civil y de emitir un acuerdo en el cual haga constar dicha situación, que en su momento hará del conocimiento de "El Fiduciario" para integración del expediente. -----

Las Partes contratantes están de acuerdo en que el plazo antes señalado podrá acortarse, por acuerdo del COMITÉ TÉCNICO, en virtud de la flexibilidad del mercado, sin exceder nunca del plazo señalado. -----

"El Fiduciario" no es responsable de computar los plazos señalados en el presente párrafo, ni queda obligado a verificar físicamente la situación de la urbanización o su avance, en su caso, solo acatará las instrucciones que reciba del COMITÉ TECNICO. -----

"El Desarrollador" se obliga a entregar el calendario de obra de urbanización al COMITÉ TÉCNICO, lo que permitirá la identificación y verificación del avance respectivo. -----

El plazo establecido en el presente punto, los acuerdos del COMITÉ TÉCNICO y el calendario de obra de urbanización que se elabore, correrán por días naturales, de momento a momento, los meses se computarán de treinta días y no podrán suspenderse ni interrumpirse por ningún motivo, salvo que así lo determine bajo su propio juicio el COMITÉ TÉCNICO, sin ninguna responsabilidad para "El Fiduciario" y bajo los siguientes supuestos:

I. Por imposibilidad jurídica, por ordenarse la suspensión de las obras de urbanización por autoridad competente para tal fin;-----

II. Por imposibilidad física debida a invasiones, movimientos de tierra, inundaciones u otros fenómenos análogos o casos fortuitos;-----

III. Por incosteabilidad, en el caso de existir condiciones o acontecimientos socioeconómicos imprevisibles para Las Partes, a juicio del COMITÉ TÉCNICO.-----

En el caso de que la imposibilidad física o jurídica, o la incosteabilidad, afecten a una sola porción de EL PREDIO, la suspensión del término únicamente operará para esa fracción.-----

Cuando opere la suspensión dictada por el COMITÉ TÉCNICO, durante todo el tiempo que ésta persista, no habrá lugar a sanciones por incumplimiento en tiempo, prorrogándose por lo tanto, el tiempo que dura dicha suspensión. -----

Las Partes manifiestan que "El Fiduciario" queda liberado de la obligación de determinar las situaciones mencionadas en el presente párrafo, quedando solo obligado a acatar las instrucciones que al efecto reciba del COMITÉ TECNICO. -----

e.2).- Por lo que respecta a las obras de Edificación, "El Desarrollador", deberá llevar a cabo la edificación de aproximadamente 300 (trescientas) viviendas, sobre EL PREDIO a que se refiere el inciso d) de la Declaración I (uno romano) del presente instrumento, en 6 (seis) etapas de aproximadamente de 50 (cincuenta) viviendas cada etapa. -----

"El Desarrollador", edificará cada etapa, en un plazo no mayor de 6 (seis) meses, contados a partir del otorgamiento de los créditos o financiamientos que para tales efectos sean tramitados por "El Desarrollador", para la edificación de las viviendas. -----

"El Desarrollador" y el "IPEJAL", están de acuerdo que para efectos de minimizar los riesgos de los inventarios, "El Desarrollador" en cada una de las seis etapas de aproximadamente 50 (cincuenta) viviendas cada etapa, irá construyendo con recursos de los créditos obtenidos por etapa, primeramente 20 (veinte) viviendas, una vez vendidas el 60% (sesenta por ciento) de las mismas, construirá 15 (quince) viviendas más, una vez vendidas el 60% (sesenta por ciento) de las mismas, terminará de edificar las 15 (quince) viviendas restantes, para completar las 50 (cincuenta) viviendas por etapa, aplicando el mismo criterio y formato, para la edificación de la segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta etapas. -----

Para efectos de considerarse concluidas las etapas, se atenderá al hecho de que físicamente esté terminada la obra civil de edificación en su totalidad de acuerdo al proyecto autorizado por el COMITÉ TÉCNICO. -----

El COMITÉ TECNICO es responsable de verificar el cumplimiento de los avances de las obras en cada una de las etapas que corresponda, manifestando que "El Fiduciario" queda

relevado de cualquier obligación en cuanto a la verificación física o jurídica del avance de las obras.-----

"El Desarrollador" se obliga a entregar el calendario de edificación de cada una de las etapas al COMITÉ TÉCNICO, lo que permita la identificación del avance respectivo.-----

Los plazos establecidos en el presente inciso, los acuerdos del COMITÉ TÉCNICO y los Calendarios de obra de edificación que se elaboren, correrán por días naturales, de momento a momento, los meses se computarán de treinta días y no podrán suspenderse ni interrumpirse por ningún motivo, salvo que así lo determine a su propio juicio el COMITÉ TÉCNICO y bajo los siguientes supuestos:-----

I. Por imposibilidad jurídica, por ordenarse la suspensión de las obras de edificación por autoridad competente para tal fin;-----

II. Por imposibilidad física debida a invasiones, movimientos de tierra, inundaciones u otros fenómenos análogos o casos fortuitos;-----

III. Por incosteabilidad, en el caso de existir condiciones o acontecimientos socioeconómicos imprevisibles para Las Partes, a juicio del COMITÉ TÉCNICO.-----

En el caso de que la imposibilidad física o jurídica, o la incosteabilidad, afecten a una sola porción de El PREDIO, la suspensión del término únicamente operará para esa fracción.-----

Cuando opere la suspensión dictada por el COMITÉ TÉCNICO, durante todo el tiempo que ésta persista, no habrá lugar a sanciones por incumplimiento en tiempo, prorrogándose por lo tanto, el tiempo que dura dicha suspensión. -----

Las Partes manifiestan que "El Fiduciario" queda liberado de la obligación de determinar las situaciones mencionadas en el presente párrafo, quedando solo obligado a acatar las instrucciones que al efecto reciba del COMITÉ TECNICO. -----

f).- Que "El Fiduciario", con el consentimiento expreso y manifestado en este acto del "IPEJAL" y sin responsabilidad para el propio Fiduciario, permita a "El Desarrollador" la administración y comercialización directa del desarrollo inmobiliario, ya sea por cuenta propia, o por terceros contratados por dicho "Desarrollador", conforme a lo siguiente:-----

I. El "IPEJAL" otorga su conformidad para que por conducto de "El Desarrollador" o de la empresa que ésta designe se lleve a cabo la comercialización de las viviendas resultantes de la urbanización y edificación, definiendo las estrategias correspondientes. -----

II. "El Desarrollador" comercializará las viviendas, escalonadamente, sujetándose a las condiciones de edificación de viviendas de las 6 (seis) etapas descritas en el inciso e.2) anterior del presente contrato, consecuentemente: -----

a) Una vez empezadas las obras de edificación de las viviendas, podrá comenzar la preventa de la primera etapa, siempre y cuando lo autorice el Ayuntamiento de Tlaquepaque, Jalisco. -

b) Las viviendas correspondientes a la segunda etapa, podrán comercializarse una vez que haya un avance del 60% (sesenta) en las preventas de la primera etapa. Las mismas condiciones se aplicarán para la comercialización de las viviendas en la tercera, cuarta, quinta y sexta etapas. -----

"El Desarrollador" es el único responsable por incumplimiento con relación a los contratos de preventa celebrados con anterioridad a la conclusión de las obras de urbanización y edificación de las viviendas. -----

Las Partes relevan de cualquier responsabilidad a "El Fiduciario" respecto de las obligaciones contractuales que "El Desarrollador" adquiera derivado de los contratos de preventa que celebre, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo tanto a "El Fiduciario" como al IPEJAL de cualquier responsabilidad.-----

"El Desarrollador", deberá informar periódicamente al COMITÉ TECNICO los contratos celebrados en esta etapa para su control y seguimiento, y al "IPEJAL" cuando sea requerido por éste.-----

III. El "IPEJAL" y "El Desarrollador", acuerdan en este acto, que el precio de venta de las viviendas será determinado por el COMITÉ TÉCNICO.-----

"El Fiduciario" no participará de cálculos o valores de las viviendas resultantes de la acción urbanística, ni tendrá injerencia en las cantidades de dinero que se reciban por Las Partes en este respecto. -----

IV. Cada contrato privado de compraventa o promesa de venta que se celebre sobre las viviendas deberá ser suscrito por "El Desarrollador" y el Adquirente de que se trate y se le asignará un folio único que lo identifique y permita controlarlo.-----

El COMITÉ TÉCNICO deberá notificar periódicamente a "El Fiduciario" del número e identificación de las viviendas prevendidas por "El Desarrollador". -----

Las Partes acuerdan que "El Fiduciario" no llevará el control de los contratos de privados de compraventa que celebre "El Desarrollador", este control será responsabilidad del COMITÉ TECNICO. -----

g).- Que para el cumplimiento del fin antes señalado, "El Fiduciario" permita a "El Desarrollador", la celebración de los contratos preparatorios que sean necesarios para la comercialización de las casas resultantes, sobre EL PREDIO. -----

"El Desarrollador" libera de cualquier responsabilidad que le pudiere surgir a "El Fiduciario" y al "IPEJAL" derivada de la celebración de la comercialización de las viviendas en la etapa de preventas. -----

h).- Que "El Fiduciario", por instrucciones que por escrito reciba del COMITÉ TÉCNICO, constituya garantía hipotecaria sobre parte de EL PREDIO, a favor de la o las instituciones de crédito y/o financieras y/o SOFOM y en los grados de prelación que "El Desarrollador" indique, para garantizar los créditos que en su caso solicite, única y exclusivamente para la EDIFICACIÓN de las viviendas, de conformidad con el proyecto autorizado por Las Partes, y solamente para estos fines. -----

En el momento en que "El Fiduciario" celebre garantía hipotecaria de todo o parte de EL PREDIO, el presente contrato no podrá ser revocado, sino hasta que dichas garantías sean liberadas, a menos de que la liberación sea simultánea a la transmisión de la vivienda. -----

El costo del financiamiento, y créditos contratados incluyendo los intereses, será a cargo de

"El Desarrollador".-----

El COMITÉ TECNICO deberá solicitar a la institución que resulte ser el garante hipotecario, que dé aviso por escrito a **"El Fiduciario"** del cabal cumplimiento de las obligaciones crediticias contraídas, para que éste pueda comparecer en su momento a la transmisión de cada inmueble en extinción parcial o total del presente Fideicomiso. En caso de que **"El Fiduciario"** no reciba el aviso de pago del crédito obtenido correspondiente, no podrá liberar ninguno o los inmuebles hipotecados integrantes del Patrimonio Fideicomitado.-----

Asimismo **"El Desarrollador"** reconoce que, Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, comparecerá a otorgar garantía hipotecaria, en su exclusivo carácter de Fiduciario de EL PREDIO objeto de la hipoteca, por lo que responde exclusiva y únicamente hasta donde los mismos alcancen, sin comprometer ningún otro patrimonio, ni del Fideicomiso, ni de la propia institución, ni de sus Funcionarios, ni Delegados Fiduciarios. Por tanto **"El Desarrollador"**, se obliga a sacar en paz y a salvo a la Fiduciaria y a sus respectivos empleados, funcionarios y Delegados Fiduciarios, en caso de que se presente alguna reclamación, procedimiento, juicio o demanda en contra de cualquiera de ellos en relación con el crédito que se otorgue, tal situación deberá asentarse en los contratos de créditos respectivos.-----

i).- Que **"El Fiduciario"** a solicitud del COMITÉ TÉCNICO formalice la transmisión de propiedad en ejecución parcial de fideicomiso de las viviendas resultantes del Desarrollo Habitacional que se indica, a favor de los terceros adquirentes que le señale por escrito dicho COMITÉ TÉCNICO. -----

El **"IPEJAL"** y **"El Desarrollador"** en su caso cubrirán bajo su responsabilidad en los términos de ley, el Impuesto Sobre la Renta que a cada uno corresponda por los ingresos percibidos por estos conceptos o cualquier otro impuesto que en el futuro pudiere corresponderles.-----

El **"IPEJAL"** y **"El Desarrollador"** liberan a **"El Fiduciario"** en este acto, de cualquier responsabilidad que pudiere derivarle por sus obligaciones en el pago de los impuestos que a cada uno de ellos corresponde.-----

"El Fiduciario" no podrá transmitir en extinción parcial de Fideicomiso, las viviendas que se encuentren garantizando créditos o financiamientos concedidos a **"El Desarrollador"**, a menos que la liberación de la garantía se consigne en el mismo acto de la transmisión y en forma simultánea se libere. En todo caso el COMITÉ TECNICO deberá avisar conforme se vayan cumpliendo las obligaciones crediticias a **"El Fiduciario"**, para que éste comparezca a la celebración de las escrituras que contengan la liberación de las garantías respectivas que conllevará a la transmisión de las viviendas. -----

j).- **"El Fiduciario"**, sin su responsabilidad y por mutuo acuerdo entre los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios"** permitirá a **"El Desarrollador"**, recibir y distribuir, entre los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios"** la totalidad de los ingresos obtenidos por la venta de las viviendas o casas habitación resultantes del Desarrollo Inmobiliario, a que se refiere el