

presente Fideicomiso, una vez que se hubiera pagado, en su caso, el o los créditos otorgados, por Institución de Crédito y/o financiera y/o SOFOM, necesarios para la edificación del Desarrollo Inmobiliario, de conformidad con lo siguiente:-----

1. Corresponderá a el "IPEJAL" una participación del 30.1% (treinta punto uno por ciento) sobre los ingresos brutos que se estima obtener por la venta de cada una de las viviendas resultantes, correspondiendo el 21.50% (veintiuno, punto, cincuenta por ciento) al valor del terreno y el 8.60% (ocho, punto, sesenta por ciento), a la utilidad respecto del precio de venta de cada vivienda, de conformidad con el Plan de Negocio y el flujo de efectivo autorizados por Las Partes. -----

Para efectos de una mejor ilustración e interpretación del inciso 1 (uno) anterior, y tal como se desprende del Plan de Negocio y el flujo de efectivo, Las Partes manifiestan que el 21.50% (veintiuno, punto, cinco por ciento), sobre los ingresos brutos a que se refiere el párrafo anterior, es y debe ser en su totalidad al menos equivalente a la cantidad de \$87'111,556.00 (Ochenta y Siete Millones Ciento Once Mil Quinientos Cincuenta y Seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), que como pago total del terreno aportado al fideicomiso aprobó el Consejo Directivo de el "IPEJAL" y que el 8.60% (ocho, punto, sesenta por ciento) sobre el precio de venta de las viviendas, también referido en el párrafo anterior, es y debe ser en su totalidad al menos equivalente al 54% (cincuenta y cuatro por ciento) sobre las utilidades totales que se obtengan de la venta de las viviendas, tal como se aprobó en el mismo acuerdo del Consejo Directivo, equivalente, a su vez, a la cantidad de \$34'026,722.19 (Treinta y Cuatro Millones Veintiséis Mil Setecientos Veintidós Pesos 19/100 Moneda Nacional).-----

2. Corresponderá a "El Desarrollador", el resto de los ingresos brutos obtenidos por la venta de las viviendas resultantes.-----

3. El "IPEJAL" y "El Desarrollador" acuerdan, que "El Desarrollador", reciba de manera directa los dineros derivados de la venta de las viviendas y abra una cuenta de cheques, a su nombre, donde se depositarán los enganches, pagos periódicos o ventas de contado de cada una de las viviendas y lo distribuya entre Las Partes, de conformidad con los porcentajes establecidos en los puntos 1 (uno) y 2 (dos) anteriores, una vez que se vayan escriturando cada una de las viviendas y se haya cubierto a las instituciones de crédito y/o financieras, en su caso, el pago proporcional del o los créditos otorgados, para la edificación de las viviendas.-----

"El Desarrollador" se compromete a entregar y depositar a el "IPEJAL" y a "El Desarrollador", del total de la venta de cada vivienda resultante del desarrollo, su parte proporcional, de conformidad con los porcentajes establecidos para tal efecto en el presente instrumento, dentro de los cinco días posteriores a la fecha en que "El Fiduciario", firme la escritura correspondiente, siempre y cuando, "El Desarrollador", haya recibido, los importes de las ventas, de las viviendas correspondientes.-----

4. "El Desarrollador" emitirá un informe mensual de la administración de las viviendas escrituradas y el "IPEJAL" tendrá en todo momento el derecho de revisar dicha información.

5. A partir de la escrituración de las viviendas "El Desarrollador" y el "IPEJAL" se reunirán una vez por mes, para analizar el estado de cuenta, e ingresos habidos por la escrituración de las viviendas. -----

Hecha la determinación de los ingresos, éstos se distribuirán en la proporción que a cada una corresponda, conforme a los porcentajes establecidos en este Contrato. -----

6. Cada una de Las Partes pagará el Impuesto sobre la Renta a su cargo, y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y los gastos de escrituración se trasladarán a los compradores al momento en que se causen. -----

"El Desarrollador" pagará directamente el Impuesto sobre la Renta con relación a los ingresos que perciba por virtud del presente Contrato de Fideicomiso. -----

Las Partes desde este momento, deslindan de cualquier responsabilidad a "El Fiduciario" por los cálculos, porcentajes de participación y en general cualquier verificación de la situación financiera del negocio, dado que el presente Fideicomiso no recibirá cantidad de dinero alguna. -----

k).- Que "El Fiduciario" a solicitud del COMITÉ TÉCNICO constituya en su oportunidad el o los Regímenes de Propiedad en Condominio conforme se hubiere autorizado la urbanización y edificación o lotificación del Desarrollo Habitacional que se viene señalando, o en su caso la formalización de la solicitud de inscripción de la lotificación individual correspondiente tanto ante la Dirección de Catastro Municipal de Tlaquepaque, Jalisco y Registro Público de Jalisco. -----

l).- Que "El Fiduciario" revierta la propiedad de EL PREDIO a el "IPEJAL" para el caso de que "El Desarrollador" no pudiera terminar las obras de urbanización sobre EL PREDIO, durante el plazo establecido para tal efecto en el punto e.1 del inciso e) de la cláusula séptima del presente instrumento, de conformidad con los términos establecidos para tal efecto, en la cláusula Décimo Cuarta del presente contrato y previas instrucciones que al efecto reciba del COMITÉ TECNICO. -----

m).- Que "El Fiduciario" realice los actos que sean necesarios para la consecución de los fines del presente contrato, previa aprobación de "El Fiduciario". -----

"El Fiduciario" no asume ninguna responsabilidad por la imposibilidad de cumplir con los fines del presente contrato, realizar verificaciones físicas, cálculos, conocimiento de los contratos de promesa, entrega de los recursos a Las Partes, siendo su obligación acatar las instrucciones que al efecto reciba del COMITÉ TECNICO. -----

OCTAVA.- DE LA EJECUCION DEL FIDEICOMISO. El "IPEJAL" y "El Desarrollador", sin la participación ni injerencia de "El Fiduciario", acuerdan que para la ejecución del presente contrato de Fideicomiso y cumplimiento de sus fines, se estará a lo siguiente: -----

- a).- "El Fiduciario" está legitimado y autorizado para actuar en términos del presente contrato. -----
- b).- El "IPEJAL" y "El Desarrollador", se obligan a proporcionar toda la cooperación, documentación y recursos necesarios para llevar a cabo la consecución de los fines del presente contrato de Fideicomiso. -----
- c).- Todos los gastos y comisiones que se originen por el cumplimiento de los fines de este contrato serán con cargo de "El Desarrollador". -----
- d).- Los gastos que se ocasionen por la reversión y/o transmisión de propiedad del patrimonio fideicomitado serán a cargo del "IPEJAL" y de "El Desarrollador", conforme a lo que cada uno reciba como transmisión y/o reversión, derivado de sus respectivas aportaciones. -----
- e).- El "IPEJAL", como consecuencia de la aportación de EL PREDIO que en este acto realiza, queda obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción ante los adquirentes de las viviendas, resultantes de la urbanización y edificación, con respecto a la tierra, debiendo para estos efectos comparecer a la celebración de las escrituras correspondientes. Esta responsabilidad no se extenderá a segundos adquirentes, ni a los que adquieran a título gratuito, tampoco operará en caso de que "El Desarrollador" vendiese o comprometiese la misma vivienda, con relación a dos o más compradores diversos. -----
- f).- "El Desarrollador", además de los derechos y obligaciones establecidos que en el texto de este contrato se acuerda, tendrá los siguientes compromisos: -----
- 1.- "El Desarrollador" se obliga a la ejecución de las obras y administración de las mismas, para llevar a cabo la urbanización, edificación y comercialización del Desarrollo Habitacional, pudiendo contratar a terceros lo cual será a su cargo y bajo su responsabilidad. -----
 - 2.- "El Desarrollador" se obliga a cumplir con la ejecución del Programa de Obra, el Presupuesto de Obra, Programa de Ventas y el Proyecto, así como realizar las gestiones necesarias para la obtención de licencias, Permisos, y/o autorizaciones necesarias, pudiendo el "IPEJAL", ayudar a "El Desarrollador" en cualquier momento con la tramitación de los mismos. - -----
 - 3.- "El Desarrollador" se obliga a contratar y a mantener vigente a más tardar 30 (treinta) días naturales después del inicio de los trabajos de urbanización, una fianza a favor del "IPEJAL" para el cabal cumplimiento de las obras de urbanización, que ampare el 10% (diez por ciento) del costo total de las obras de urbanización. -----
 - 4.- "El Desarrollador" se obliga, en su caso, a responder por los vicios ocultos, en la urbanización y edificación que realice, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, compareciendo directamente a la firma de las escrituras de extinción parcial del Fideicomiso. Para tal efecto deberá de exhibir una póliza de fianza a partir de la entrega de las obras a satisfacción de el "IPEJAL", por los vicios ocultos que pudieran resultar de la urbanización del inmueble, por el 10% (diez por ciento) del valor de las obras de urbanización, la cual deberá permanecer vigente hasta por un año más, contado a partir de la

fecha en que se designe como beneficiario a el "IPEJAL". Se entenderá que existen vicios ocultos, siempre que el material o la obra no tengan la calidad necesaria para el fin al que se destinan o cuando incumplan con la normativa establecida al efecto, situación que deberá determinar el COMITÉ TECNICO mediante los peritos contratados para estos efectos, en su caso. -----

5.-"El Desarrollador" se obliga a construir la infraestructura de las áreas de donación, dentro de los plazos establecidos en el Programa de Obra. -----

6.- "El Desarrollador" responderá de la evicción de las viviendas, siempre que una misma vivienda la hubiera vendido o comprometido con relación a dos o más compradores. -----

7.- "El Desarrollador" se obliga a asumir los gastos que se generen por concepto de publicidad y comercialización del Desarrollo inmobiliario. -----

NOVENA.- DE LA INVERSIÓN DEL PATRIMONIO EN FIDEICOMISO.- Para

el caso de que en el presente Fideicomiso pudiera haber cantidades de dinero conformando el Patrimonio del Fideicomiso, **Las Partes** en este acto instruyen y autorizan expresamente a "El Fiduciario" a invertir el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las instrucciones que le expida el Comité Técnico y a falta de éstas podrá invertir en los siguientes instrumentos:-----

a).- operaciones de compraventa y/o de reporto sobre valores a cargo del Gobierno Federal o instrumentos de deuda emitidos por instituciones de crédito nacionales. -----

b).- instrumentos de deuda denominados en moneda nacional, que representen pasivos de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, que devenguen la tasa más alta que pague la citada institución de banca múltiple por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantengan los citados pasivos, y -----

En el supuesto que el COMITÉ TÉCNICO decida realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede deberá emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente: (i) el monto de los recursos líquidos a invertir; (ii) la clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el Patrimonio en Fideicomiso y, de ser procedente, el nombre de los emisores y su calificación; (iii) los plazos máximos de las inversiones, y (iv) la o las contrapartes con quienes "El Fiduciario" deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en la Cláusula referente a las Operaciones con la Propia Institución.-----

"El Fiduciario" no ha prestado ni tendrá la responsabilidad de prestar asesoría alguna a El COMITÉ TÉCNICO respecto a la conveniencia o inconveniencia de invertir, comprar, vender, mantener, tomar o dejar de tomar cualquier instrumento de inversión. -----

"El Fiduciario" no asume responsabilidad alguna por la actuación de terceras personas que intervengan en la asesoría, manejo y/o custodia del Patrimonio en Fideicomiso y que hayan sido designadas por **Las Partes**.-----

En este acto el COMITÉ TÉCNICO aprueba y autoriza expresamente a "El Fiduciario" para que en cumplimiento del presente Fideicomiso y a falta de sus instrucciones, celebre operaciones con el propio Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compraventa de divisas, entendiéndose la presente Cláusula como instrucción permanente. -----

En caso que el COMITÉ TÉCNICO decida realizar las operaciones a que se refiere la presente Cláusula con una institución distinta a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, integrante del Grupo Financiero Banamex, deberá instruirlo por escrito y de manera expresa al Fiduciario. -----

En la celebración de las operaciones que realice Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta propia y en su calidad de "El Fiduciario", dichas operaciones no podrán compensarse ni extinguirse por confusión. Asimismo, manifiesta "El Fiduciario", que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente Cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

Las Partes convienen que las órdenes del COMITÉ TECNICO para celebrar operaciones con Valores de mercado de capitales, las ejecutará "El Fiduciario" conforme a su sistema de recepción y asignación cuyas características principales se contienen en el documento que "El Fiduciario" entregará en el momento correspondiente al COMITÉ TECNICO y éste manifiesta expresamente su recepción. El COMITÉ TECNICO reconoce y acepta que "El Fiduciario" podrá notificarle cualquier modificación a las referidas características mediante comunicación que éste le envíe a través de cualquiera de los medios a que se refiere la cláusula de Domicilios del presente Contrato. -----

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito y en las disposiciones de carácter general que de ella derivan, ambas partes convienen que la ejecución en bolsa de las órdenes instruidas por el COMITÉ TECNICO a "El Fiduciario" para celebrar operaciones de compra o venta de Valores de capitales se realicen a través de la casa de bolsa que el COMITÉ TECNICO determine, razón por la cual, la recepción, registro, ejecución y asignación de operaciones se deberá ajustar también al sistema de recepción y asignación de la casa de bolsa respectiva. "El Fiduciario" determinará el perfil de inversión del COMITÉ TECNICO a través de la aplicación de un cuestionario o bien mediante el análisis de las operaciones que el COMITÉ TECNICO hubiese instruido durante un periodo de cuando menos 6 (seis) meses anteriores a la fecha en que se determine dicho perfil de inversión. -----

En el supuesto de que el COMITÉ TECNICO no suscriba el cuestionario señalado en el párrafo anterior, "El Fiduciario" otorgará al COMITÉ TECNICO el perfil de inversión más

conservador, el cual podrá ser modificado por "El Fiduciario" a solicitud expresa del COMITÉ TECNICO o aplicando el procedimiento que se describe en el siguiente párrafo. ----

A partir de la fecha en que se cumpla el primer semestre de la apertura del Fideicomiso, de haber recibido recursos para inversión, "El Fiduciario" podrá realizar el análisis de los movimientos históricos de la misma a efecto de determinar si el COMITÉ TECNICO se ha ajustado o no a su perfil de inversión, en este último caso, "El Fiduciario" procederá a modificar el perfil de inversión del COMITÉ TECNICO con la finalidad de adecuarlo a la operativa presentada. "El Fiduciario" notificará al COMITÉ TECNICO su nuevo perfil de inversión a través de un aviso enviado a través de cualquiera de los medios señalados en la Cláusula de Domicilios del presente Contrato. -----

El COMITÉ TECNICO reconoce y acepta que cualquier instrucción que gire a "El Fiduciario" para la celebración de operaciones relacionadas con Valores que no sean acordes con su perfil de inversión, serán realizadas bajo su propio riesgo y, por lo tanto, las citadas operaciones se entenderán ejecutadas sin la recomendación de "El Fiduciario" y Las Partes reconocen que liberarán a "El Fiduciario" de toda responsabilidad derivada de dichas inversiones.-----

DÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS. "El Fiduciario" permitirá a los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" ceder total o parcialmente en favor de cualquier tercero los derechos y obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato, con el consentimiento previo y por escrito del otro "Fideicomitente y Fideicomisario" y previo cumplimiento de las siguientes reglas: -----

a). En caso de que se realice alguna transmisión de derechos fideicomisarios sin el consentimiento previo y por escrito del otro "Fideicomitente y Fideicomisario", la operación será nula absolutamente, y no podrá oponerse al "Fideicomitente y Fideicomisario" que no haya aceptado ni a "El Fiduciario", y otorgará a cualquiera de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" la acción de retracto para sustituirse en la persona del adquirente mediante el pago del precio que este haya pagado. -----

b). En todo caso las cesiones de derechos fideicomisarios deberán realizarse ante fedatario público mexicano y con la comparecencia de "El Fiduciario" por instrucción del COMITÉ TECNICO. "El Fiduciario" no reconocerá la validez de las cesiones de derechos que no se lleven a cabo en los términos y condiciones señalados en la presente cláusula, las cuales serán nulas en consecuencia, igualmente en el caso de que no se le acredite la retención y el pago respectivo de los impuestos que por dicho acto jurídico se hayan generado. -----

DECIMA PRIMERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO. El IPEJAL y "El Desarrollador" y/o el propio COMITÉ TECNICO tendrán la obligación de avisar por escrito a "El Fiduciario" de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio en Fideicomiso, así como el nombrar a una o más personas que se encarguen de ejercer los derechos derivados del mismo o que procedan a su defensa; en este caso, "El Fiduciario" no responderá de la actuación de las personas designadas ni de los honorarios o gastos de actuación que

correspondan, puesto que solamente tendrá la obligación de otorgarles los poderes y documentos que al efecto necesiten. -----

"El Fiduciario" no será responsable de hechos, actos u omisiones del **"Fideicomitente y Fideicomisario A"** y/o del **"Fideicomitente y Fideicomisario B"** y/o del COMITÉ TÉCNICO y/o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento del presente contrato. En caso de surgir algún conflicto, **"El Fiduciario"** limitara su responsabilidad a otorgar los poderes suficientes en favor de la persona o personas que por escrito le solicite el **"Fideicomitente y Fideicomisario A"** y/o el **"Fideicomitente y Fideicomisario B"** y/o el COMITÉ TÉCNICO siempre y cuando **"El Fiduciario"** no se oponga a ello. **"El Fiduciario"** no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos apoderados, lo cual deberá incluirse en los poderes que otorgue **"El Fiduciario"**. Asimismo dichos apoderados deberán acordar que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos causados en el ejercicio de sus respectivos poderes serán pagados única y exclusivamente por **Las Partes** conforme les corresponda, sin que **"El Fiduciario"** incurra en cualquier responsabilidad personal por dichos costos, honorarios o gastos, lo cual se incluirá en los contratos correspondientes.-----

Los apoderados, bajo la más estricta y exclusiva responsabilidad de **Las Partes**, conforme les corresponda, deberán entregar un informe de su actuación a **"El Fiduciario"** por lo menos cada tres meses y en cualquier otro tiempo a petición de **"El Fiduciario"**. Los apoderados deberán autorizar a los funcionarios que **"El Fiduciario"** le indique para revisar las actuaciones judiciales. **"El Fiduciario"** no tendrá la obligación de dar seguimiento a las actuaciones de los apoderados, ni por la falta de entrega de dichos informes.-----

En caso de que **"El Fiduciario"** reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionada con el Fideicomiso, lo hará inmediatamente del conocimiento de los **Fideicomitentes y Fideicomisarios** por conducto del COMITÉ TÉCNICO, y dentro de los siguientes 2 (dos) días hábiles de haber recibido dicha documentación, para que se avoque a la defensa del Patrimonio en Fideicomiso y los derechos de **"El Fiduciario"**. **"El Fiduciario"** no será responsable de cualquier notificación, denuncia, demanda o cualquier requerimiento con respecto al Patrimonio del Fideicomiso. **Las Partes** conforme les corresponda, serán responsables de los daños y perjuicios que se ocasionen a **"El Fiduciario"**, actuando por cuenta propia, por no designar a los apoderados a que se refiere la presente Cláusula así como los ocasionados por la actuación de los mismos.-----

En caso de urgencia **"El Fiduciario"** deberá realizar los actos indispensables para conservar el Patrimonio en Fideicomiso y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la obligación que tienen los **Fideicomitentes y Fideicomisarios** por conducto del COMITÉ TÉCNICO de designar al apoderado a que se refiere la presente Cláusula. En este caso **El Fiduciario** estará facultado para tomar con cargo al Patrimonio en Fideicomiso el importe de los gastos que, en su caso, tuviera que erogar. -----

No obstante todo lo anterior, **El Fiduciario** tendrá en todo tiempo facultades absolutas para defenderse y proteger el Patrimonio en Fideicomiso y los derechos derivados del mismo. -----

Los **Fideicomitentes y Fideicomisarios** conforme les corresponda, estarán obligados a sacar en paz y a salvo a **El Fiduciario** en tanto éste actúe dando cumplimiento a las instrucciones que por escrito reciba del COMITÉ TÉCNICO o de los propios de los **Fideicomitentes y Fideicomisarios** y del clausulado del presente Contrato. -----

Asimismo, los **Fideicomitentes y Fideicomisarios** estarán obligados a cubrir cualquier gasto o consecuencia económica que se derive para Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas o sus empleados, funcionarios, delegados fiduciarios, directivos y consejeros como consecuencia de su participación en procedimientos de carácter administrativo o judicial tanto civiles como penales, administrativos y de arbitraje, relativos al presente Fideicomiso. -----

"**El Desarrollador**" instruye desde este momento y en forma irrevocable a "**El Fiduciario**", para que en caso de recibir este último, demanda hipotecaria, no realice gestión alguna en defensa del patrimonio en fideicomiso, sin contar con previas instrucciones por escrito del COMITÉ TÉCNICO, debiendo "**El Fiduciario**" realizar cualquier gestión por conducto de los apoderados a quien se les otorgue el poder especial para pleitos y cobranzas correspondiente y que previamente haya designado el COMITÉ TÉCNICO, deslindando de cualquier responsabilidad a "**El Fiduciario**".-----

Las Partes convienen que en caso de controversia entre ellas, se estará a lo siguiente: -----

a) Si la controversia tuviere como base el incumplimiento, por parte de "**El Desarrollador**" de sus obligaciones de concluir las construcciones en la fecha señalada conforme al Proyecto Ejecutivo aprobado y, como consecuencia de ello **El IPEJAL**, hubiere instruido a "**El Fiduciario**" a iniciar el proceso previsto en la cláusula Décima Sexta del presente fideicomiso. Si "**El Desarrollador**" intentara alguna acción judicial para detenerlo, el "**IPEJAL**" y "**El Desarrollador**", dirimirán su controversia frente a los tribunales sin la intervención de "**El Fiduciario**", quien quedará en espera de que una resolución firme y definitiva fuera dictada en dicho procedimiento.-----

b) **Las Partes** se obligan a no llamar a juicio a "**El Fiduciario**" en tanto no haya un incumplimiento de su parte al presente pacto contractual derivado de una posible negligencia, dolo o mala fe; en el entendido que **Las Partes**, no podrán considerar entre estos conceptos la simple petición de su parte dirigida a "**El Fiduciario**" para no acatar las instrucciones de la Parte de que se trate, para ejecutar el presente fideicomiso, salvo en los casos previstos en el propio contrato de fideicomiso en su cláusula Décima Sexta. -----

c) En el extremo caso de que "**El Desarrollador**", decidiera codemandar a "**El Fiduciario**" y al "**IPEJAL**", el "**IPEJAL**" estará obligada a defender a "**El Fiduciario**" liberando desde este momento al mismo de cualquier daño, o consecuencia económica derivada de su participación en dicho procedimiento, incluso las determinadas en sentencia firme y definitiva; asimismo el "**IPEJAL**", se obliga a cubrir el pago de gastos y costas derivados de la propia defensa y de los gastos y costas condenados a favor de la contraparte; salvo los que se

derivaren del incumplimiento, negligencia, dolo o mala fe por parte de "El Fiduciario" declarados judicialmente, caso en el cual "El Fiduciario" sí estará obligado a responder civilmente. -----

De igual manera, en el extremo caso de que el "IPEJAL", decidiera codemandar a "El Fiduciario" y a "El Desarrollador", "El Desarrollador" estará obligado a defender a "El Fiduciario" liberando desde este momento al mismo de cualquier daño, o consecuencia económica derivada de su participación en dicho procedimiento, incluso las determinadas en sentencia firme y definitiva; asimismo "El Desarrollador", se obliga a cubrir el pago de gastos y costas derivados de la propia defensa y de los gastos y costas condenados a favor de la contraparte; salvo los que se derivaren del incumplimiento, negligencia, dolo o mala fe por parte de "El Fiduciario" declarados judicialmente, caso en el cual "El Fiduciario" sí estará obligado a responder civilmente. -----

d) Cada una de **Las Partes** estará obligada a informar a las otras partes y a "El Fiduciario" de cualquier situación de su conocimiento que pudiera afectar al Patrimonio en Fideicomiso.-

e) "El Fiduciario" no será responsable de hechos, actos u omisiones de **Las Partes** o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento del presente Contrato. -----

f) "El Fiduciario" no será responsable de cualquier notificación, denuncia, demanda o cualquier requerimiento con respecto al Patrimonio en Fideicomiso presentado o promovido por terceros. En caso de que "El Fiduciario" reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionada con el fideicomiso, lo hará inmediatamente del conocimiento del COMITÉ TECNICO para que se avoquen a la defensa del Patrimonio en Fideicomiso y los derechos del Fiduciario. -----

g) No obstante todo lo anterior, "El Fiduciario" tendrá en todo tiempo facultades absolutas para defenderse y proteger el Patrimonio en Fideicomiso y los derechos derivados del mismo. -----

h) **Las Partes** estarán obligadas a sacar en paz y a salvo a "El Fiduciario" en tanto éste actúe dando cumplimiento a las instrucciones que por escrito reciba del COMITÉ TECNICO y del clausulado del presente Contrato. -----

i) Asimismo, los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" conforme les corresponda, estarán obligados a cubrir cualquier gasto o pago que se derive para Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como fiduciario, así como sus empleados, funcionarios, delegados fiduciarios, directivos y consejeros como consecuencia de su participación en procedimientos de carácter administrativo o judicial tanto civiles como penales, administrativos y de arbitraje, siempre que no hayan actuado con negligencia, dolo o mala fe, únicamente relativos al presente Fideicomiso, previo acuerdo de tales gastos y honorarios; en caso de que no se llegue a un acuerdo dentro de un plazo de 3 (tres) días hábiles "El Fiduciario" podrá contratar los servicios que estime apropiados bajo las condiciones de mercado y de acuerdo con las prácticas bancarias para tales supuestos. -----

En caso de que terceros con o sin derecho perturben, despojen o pretendan despojar a "El

Desarrollador", y/o a **"El Fiduciario"** de la propiedad y/o posesión derivada del terreno objeto del presente fideicomiso, independientemente de cumplir con los párrafos anteriores, y en forma paralela, **"El Desarrollador"**, se obliga a defenderla y en caso de que sea posible y lo logre, a restituirla, en el goce de la misma, cuando dicha perturbación o despojo de la posesión, sea por causas imputables a el **IPEJAL**. En caso de que dicha perturbación o despojo de la posesión, sea por otras causas no imputables a el **IPEJAL**, ambas partes se obligan a defender conjuntamente o de manera individual, la posesión de acuerdo a lo señalado en los párrafos anteriores. -----

Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán cubiertos por los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios A o B"**, o por ambos dependiendo de quién o quienes haya (n) requerido de la actuación de los apoderados y posteriormente se deberán de saldar entre estos los gastos resultantes por dichos conceptos conforme a lo siguiente:- -----

Por causa no imputable a **Las Partes**, serán cubiertos los honorarios en los porcentajes que marca para tal efecto el inciso j) de la cláusula séptima, por cada una **Las Partes** que intervienen en el presente fideicomiso. - -----

Por causa imputable a el **IPEJAL**, esté cubrirá los gastos y honorarios del apoderado.- -----

Por causa imputable a **"El Desarrollador"**, éste último cubrirá el total de los gastos y honorarios cobrados por el apoderado designado. -----

Lo anterior según sea el caso, sin responsabilidad alguna para **"El Fiduciario"**.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- SUSTITUCIÓN DE FIDUCIARIO. **"El Fiduciario"** podrá cesar en su cargo o ser removido de común acuerdo por los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios"** y/o por el COMITÉ TÉCNICO, mediante los correspondientes avisos por escrito a **"El Fiduciario"** con un mínimo de treinta días hábiles de antelación a la fecha en que sea efectiva la decisión. Al cesar en su cargo **"El Fiduciario"** por cualquiera de los motivos citados, elaborará un informe contando desde la fecha de emisión del último informe que hubiere rendido hasta la fecha en que se haga efectiva su remoción o renuncia. -----

Los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios"** y/o el COMITÉ TÉCNICO, contarán con un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de los estados de cuenta para formular las observaciones o solicitar las aclaraciones que estimen necesarias, en el entendido de que si transcurrido este término no ha formulado comentario alguno, el informe se tendrá por aprobado en su totalidad, en su contenido y términos, sin posibilidad de aclaraciones o cuestionamientos posteriores y en base a éste se hará la transmisión del patrimonio fideicomitado a **"El Fiduciario"** sustituto. -----

DÉCIMA TERCERA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

Para el fiel cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, **Las Partes** estipulan que les corresponderá seguir respectivamente las formas que las obligaciones y derechos siguientes les confieren: -----

1.- A El Fideicomitente y Fideicomisario **"A"**, le corresponde:- -----

- a).- El pago de los impuestos que resulten a su cargo. -----
- b).- Cubrir cualquier clase de gasto relativo a la defensa del patrimonio fideicomitido en los términos del clausulado de este contrato.-----
- c).- A Sacar en paz y a salvo a "El Fideicomitente y Fideicomisario "B", y/o a "El Fiduciario" de cualquier reclamación o responsabilidad que surgiera con motivo de las obligaciones de hacer o de no hacer adquiridas por "El Fideicomitente y Fideicomisario A" con terceros, ya sean estos particulares, u organismos o autoridades municipales, estatales o federales, respecto de EL PREDIO Fideicomitido. -----
- d).- Todas aquellas facultades, derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato y de las Leyes relacionadas con el mismo. -----

2.- A "El Fideicomitente y Fideicomisario B", le corresponde las siguientes obligaciones y derechos:- -----

- a).- El pago de derechos, licencias, permisos, incorporaciones ante las diversas autoridades y dependencias, para la urbanización y edificación de un Desarrollo Inmobiliario sobre EL PREDIO, ante las autoridades correspondientes de la Entidad, la cual se entenderá como el cumplimiento de todos los trámites, gestiones y acciones que se tengan que realizar ante las Autoridades competentes para alcanzar el debido cumplimiento de los fines del presente contrato.-----
- b).- Cubrir cualquier clase de gasto relativo a la defensa del patrimonio fideicomitido en los términos del clausulado de este contrato.-----
- c).- Cubrir los honorarios fiduciarios. -----
- d).- Cubrir todos aquellos gastos, impuestos, permisos, licencias, multas que generen EL PREDIO patrimonio del presente Fideicomiso. -----
- e).- Todas aquellas facultades, derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato, y de las Leyes relacionadas con el mismo. -----

DÉCIMA CUARTA.- CAUSAS DE REVERSIÓN. Las Partes de común acuerdo establecen que "El Fiduciario" revierta la propiedad de EL PREDIO a "El Fideicomitente y Fideicomisario A", para el caso de que "El Fideicomitente y Fideicomisario B", no pudiera terminar las obras de urbanización sobre EL PREDIO, durante el plazo establecido para tal efecto en el punto e.1 del inciso e) de la cláusula séptima del presente instrumento, debiendo "El Fideicomitente y Fideicomisario B", cubrir a "El Fideicomitente y Fideicomisario A", una pena convencional del 2% (dos por ciento) por cada mes de retraso, sobre el monto total del costo de urbanización. -----

Si el motivo del atraso obedece a cuestiones económicas o sociales imprevistas ocasionadas por crisis o movimientos sociales, que impidan continuar con la urbanización, por acuerdo de ambas partes se revertirá el Inmueble a favor de "El Fideicomitente y Fideicomisario A", sin que se aplique sanción alguna. -----

Las Partes de común acuerdo establecen, para efectos de que proceda la reversión de EL PREDIO a favor de "El Fideicomitente y Fideicomisario A", se deberá de cumplir con los dos requisitos siguientes, antes de llevar a cabo la reversión de EL PREDIO: -----

1.- "El Fideicomitente y Fideicomisario B", deberá cubrir a "El Fideicomitente y Fideicomisario A", por concepto de pena convencional, el 2% (dos por ciento) por cada mes de retraso, sobre el monto total del costo de urbanización, en el caso aplicable.-----

2.- "El Fideicomitente y Fideicomisario A", reintegre a "El Fideicomitente y Fideicomisario B", todas aquellas cantidades de dinero que se hayan generado, con motivo de la urbanización del Desarrollo Inmobiliario, y que "El Fideicomitente y Fideicomisario B", compruebe físicamente haber cubierto. -----

Los "Fideicomitentes y Fideicomisarios", de común acuerdo establecen que para el caso de que "El Fideicomitente y Fideicomisario B", no pudiera terminar las obras de urbanización sobre EL PREDIO, durante el plazo establecido para tal efecto en el punto e.1 del inciso e) de la cláusula séptima del presente instrumento, "El Fideicomitente y Fideicomisario A", podrá solicitar por escrito a "El Fiduciario", la reversión de EL PREDIO patrimonio del fideicomiso, siempre y cuando se cumplan con los puntos 1 (uno) y 2 (dos) anteriores. -----

Para efecto de poder determinar lo establecido en el punto 2 (dos) anterior, Las Partes acuerdan que se valorará el costo de las obras de urbanización realizadas por "El Fideicomitente y Fideicomisario B" y le será retribuido íntegramente a "El Fideicomitente y Fideicomisario B" por "El Fideicomitente y Fideicomisario A" previamente a la reversión de EL PREDIO, en concepto de indemnización, el 100% (cien por ciento) del costo de las obras, o en su defecto le será transmitida la superficie de terreno de EL PREDIO equivalente al valor de las obras realizadas, a elección de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios". ----

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

En caso de que el resultado de ambos avalúos difiera en más del 10% (diez por ciento), entonces se mandará practicar un tercer avalúo con una Institución de Crédito del país y diferente a las dos primeras Instituciones que realizaron los dos avalúos, a solicitud de cualquiera de Las Partes y a costa de la parte que lo solicite, y su resultado será el que se tome como base para determinar la indemnización. -----

Realizado y aprobado el avalúo, "El Fideicomitente y Fideicomisario A", deberá pagar a "El Fideicomitente y Fideicomisario B", el concepto antes señalado; dicho pago podrá hacerse en efectivo o en superficie de terreno, según lo determinen los "Fideicomitentes y Fideicomisarios", y en caso de que sea con terreno, el costo del mismo será del 100% cien por ciento del valor comercial que ambos "Fideicomitentes y Fideicomisarios" tengan reconocido para el terreno en la fecha en que se efectúe dicho pago; una vez realizado el

pago a "El Fideicomitente y Fideicomisario B", "El Fiduciario" procederá a revertir a favor a "El Fideicomitente y Fideicomisario A" el resto de EL PREDIO que sea objeto de reversión, en la inteligencia de que "El Fiduciario" únicamente procederá a la citada reversión previa comprobación indubitable que al efecto le hubieren hecho "El Fideicomitente y Fideicomisario A" de haber cubierto a "El Fideicomitente y Fideicomisario B", el reembolso del importe por los conceptos antes señalados y haber cumplido con el pago de los créditos o financiamientos obtenidos y garantizados con el mismo PREDIO Fideicomitado.-----

Para el caso de que opere la reversión y "El Fideicomitente y Fideicomisario B" haya elegido terreno y no se haya constituido el Régimen de Propiedad en Condominio o lotificación, sobre el patrimonio del fideicomiso, se transmitirán a los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" en copropiedad, en los porcentajes que les correspondan, dándose por terminado el contrato de Fideicomiso.-----

Las Partes manifiestan que "El Fiduciario" no queda obligado a calcular o revisar el valor de las obras o de EL PREDIO, llegado esta situación "El Fiduciario" acatará las instrucciones que el COMITÉ TÉCNICO le giren, en la cual le manifieste el mecanismo y los valores con los cuales les transmitirá o repartirá el patrimonio fideicomiso, y una vez transmitido el patrimonio extinguirá el Fideicomiso.-----

DÉCIMA QUINTA. DISTRIBUCIÓN POR FALTA DE COMERCIALIZACIÓN.-

Los "Fideicomitentes y Fideicomisarios", sin la participación ni responsabilidad de "El Fiduciario", establecen de común acuerdo, que si se presenta el caso, de no haberse comercializado el 60% (sesenta por ciento) de las viviendas, en cualesquiera de las 6 (seis) etapas en las que se edificarán dichas viviendas, de conformidad con lo establecido en el inciso f) de la cláusula Séptima del presente instrumento, las partes de mutuo acuerdo, y según las condiciones del mercado, velando por la seguridad de las inversiones de el "IPEJAL" y el cumplimiento de sus fines de seguridad social, podrá optar por: -----

a).- Determinar un plazo, a efecto de que "El Desarrollador" concluya la comercialización de las viviendas remanentes, y para el caso de que no se comercialicen en el plazo establecido, el "IPEJAL" y "El Desarrollador" acatarán lo dispuesto por el COMITÉ TÉCNICO, de conformidad con los porcentajes establecidos en el presente instrumento. -----

Es importante mencionar que para el cálculo del porcentaje se estará no al número de las viviendas remanentes, sino a su valor comercial al momento de la operación, conforme al avalúo aprobado por el COMITÉ TÉCNICO. -----

El "IPEJAL" y "El Desarrollador" acuerdan que para el caso de existir alguna diferencia de valor, ya sea de más o de menos, para cualesquiera de las partes, se deberán realizar los ajustes necesarios que correspondan, con el valor de la última vivienda remanente. -----

b).- Repartir, en caso de proceder, el valor comercial al momento de la operación de cada una de las viviendas remanentes, entre el "IPEJAL" y "El Desarrollador" de conformidad con la siguiente formula:-----

El "IPEJAL" y "El Desarrollador", acuerdan en calcular la repartición de los lotes remanentes, de conformidad con el costo del terreno urbanizado y actualizado, conforme a la inversión que cada una de las partes haya hecho sobre EL PREDIO. -----

El "IPEJAL" y "El Desarrollador" acuerdan que para el caso de existir alguna diferencia de más o de menos, para cualesquiera de las partes, se deberá realizar los ajustes necesarios que correspondan, con el valor de la última vivienda remanente. -----

Para el caso de existir únicamente lotes remanentes, el "IPEJAL" y "El Desarrollador" acuerdan que se formará un paquete, el cual estará integrado de la siguiente forma: -----

1) "El Desarrollador" realizará el inventario de las viviendas o lotes remanentes, mismo que presentará a el "IPEJAL". -----

2) Con base en dicho inventario, en el seno del COMITÉ TÉCNICO se establecerán tres posibles opciones de reparto. -----

3) El "IPEJAL" analizará las propuestas y decidirá cuál es la que mejor conviene a sus intereses, seleccionando la correspondiente. -----

En caso de que no esté conforme con el inventario y avalúo, o con ninguna de las alternativas presentadas, el "IPEJAL" tiene expeditas las acciones para dirigirse a los mecanismos de solución de controversias previstos en este Contrato. -----

Los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" comunicarán de común acuerdo y por escrito a "El Fiduciario", la relación de las viviendas en su caso y lotes que les corresponda a cada uno, con la finalidad de que en lo sucesivo, giren instrucción a "El Fiduciario", en forma individual, para transmitir las casas o lotes a su favor o a favor de un Tercero. -----

Los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" están de acuerdo que de darse el supuesto mencionado en el párrafo anterior y una de las partes decidiera enajenar por su cuenta las casas o lotes que les correspondan, deberá dar el derecho de preferencia a la contraparte, para la adquisición, el cual de ser aceptado por la contraparte gozará de un máximo de 10 (diez) días para ejercer tal derecho. -----

Sin embargo para que las casas o lotes se puedan considerar terminadas, se deberán haber ejecutado satisfactoriamente todos los trabajos mencionados en el Proyecto de obra, deberán de haber sido recibidos y autorizados por las autoridades respectivas ya sean municipales y/o estatales. -----

DÉCIMA SEXTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- En caso de presentarse controversia, entre "El Fideicomitente y Fideicomisario A" y "El Fideicomitente y Fideicomisario B" con relación al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que cada uno de ellos hubiere asumido en los términos de este Fideicomiso y/o con el ejercicio del derecho de reversión, los mismos están de acuerdo en sujetarse a lo siguiente:- -----

1.- Cuando alguno de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" se considere afectado en virtud de cualquiera de los supuestos previstos en el párrafo inmediato anterior, deberá notificarlo por escrito a la FIDUCIARIA (en lo sucesivo el **Aviso de Inconformidad**). -----

2.- "El Fiduciario" habiendo recibido el **Aviso de Inconformidad** se deberá abstener de

realizar cualquier reversión, transmisión o ejecución parcial o total del patrimonio fideicomitado, sin su responsabilidad, hasta en tanto, se proceda como sigue:-----

2.1.- Que la controversia se resuelva mediante acuerdo por escrito de las partes, mismo que le será comunicado por escrito a "El Fiduciario". Es decir, que en tanto que "El Fiduciario" no reciba comunicado por escrito firmado en forma conjunta por ambos "Fideicomitentes y Fideicomisarios", en la cual se le precise que las controversias entre estos han sido resueltas, así como la forma, en que se realizarán los pagos o se deberá transmitir a favor de terceros o de cada uno de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" las casas o lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario. -----

Si por cualquier razón "El Fiduciario" recibiera en este momento, alguna instrucción del COMITÉ TECNICO queda liberado de la responsabilidad de acatarla hasta que la inconformidad se resuelva. -----

2.2.- Habiendo transcurrido 3 (tres) meses naturales de fincado el **Aviso de Inconformidad**, que la controversia se resuelva mediante sentencia que cause ejecutoria que emita la autoridad competente, misma que se le deberá ser comunicada a "El Fiduciario", en la cual se precise la forma y términos en que los bienes que integren patrimonio del fideicomiso que deba ser transmitido a favor de cada uno de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" o de terceras personas, según corresponda. -----

-3.- Las partes están de acuerdo y se obligan a resolver sus controversias en forma directa y sin la intervención de "El Fiduciario", reconociendo además que "El Fiduciario" no será responsable. Asimismo, "El Fiduciario", no está obligado a validar ni verificar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios", limitando su responsabilidad a abstenerse de realizar cualquier transmisión o ejecución parcial o total del patrimonio fideicomitado al momento en que reciba el **Aviso de Inconformidad** y hasta en tanto no reciba cualesquiera de los documentos que se precisan en los puntos del 2.1 o 2.2, anteriores. -----

4.- No obstante lo previsto en los numerales 1) 2) Y 3) anteriores, si nada finalmente se resolviera, "El Fiduciario" se reserva el derecho y facultad de: (i) someter ante los tribunales competentes la problemática planteada en el **Aviso de Inconformidad**, a efecto de que se le precise la forma en que deberá proceder y en su caso aplicar el patrimonio fideicomitado; y/o (ii) solicitar se aclare o complementé por escrito, los términos de los documentos citados en los puntos del 2.1 y 2.2. anteriores.-----

5.- Los gastos y costas que se ocasionen con motivo de cualquier procedimiento de los anteriormente mencionados incluyendo pero sin limitarse al procedimiento que en su caso se origine con motivo de lo expuesto en el numeral 2, apartado 2.2 anterior, serán por cuenta y a cargo de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" según fueren condenados a sufragar dichos gastos, sin que "El Fiduciario" sea responsable de los daños y perjuicios que se lleguen a ocasionar con motivo de las controversias o conflictos surgidos entre los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" o de terceras personas. -----

DÉCIMA SEPTIMA.- DEL COMITÉ TÉCNICO. El "IPEJAL" y "El Desarrollador"

acuerdan que para el desarrollo y cumplimiento de los fines del Fideicomiso y con las facultades a que se hará referencia posteriormente, constituyen en este acto un Comité Técnico, en los términos a que alude el párrafo tercero del artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

a).- Integración. Este COMITÉ TÉCNICO estará integrado por 6 (seis) miembros propietarios con sus respectivos suplentes, de los cuales 3 se designarán por el "IPEJAL" en su representación y los otros 3 (tres) se nombrarán por "El Desarrollador" en su representación, miembros que cada uno de los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" informaran a "El Fiduciario" en su oportunidad enviando copia de las identificaciones y el registro de firmas de los miembros designados. -----

b).- Funcionamiento. El funcionamiento del COMITÉ TÉCNICO se sujetará a las siguientes reglas: -----

1.- Habrá reuniones ordinarias cuando menos cada tres meses, y extraordinarias cada que sea requerido. -----

2.- Para la válida celebración de las sesiones deberá mediar la convocatoria por escrito, debidamente firmado por el Presidente, o por dos de los vocales, y notificado en el domicilio establecido por las partes en este Contrato, para tal caso y una vez que se formalice el fideicomiso, se calendarizarán de forma anual, dichas reuniones. -----

La convocatoria a sesiones ordinarias se expedirá y notificará a las partes con cinco días hábiles de anticipación a la celebración de las sesiones; en sesiones extraordinarias será necesaria una anticipación de tres días hábiles. En el caso de que todos los miembros del COMITÉ TÉCNICO estén presentes y así se certifique mediante la firma de la orden del día aprobada, podrá celebrarse sesión extraordinaria sin necesidad de previa convocatoria. -----

3.- El Presidente será designado por el "IPEJAL". -----

4.- El Presidente dirigirá las sesiones. -----

5.- El quórum mínimo para sesionar será de 5 (cinco) asistentes en primera convocatoria; y de 4 asistentes en segunda convocatoria. En el caso de que en primera convocatoria no sea posible tener quórum, la segunda deberá expedirse para sesión que se celebrará en un lapso no menor de 24 horas ni mayor de tres días hábiles posteriores. -----

6.- De cada sesión se instrumentará un acta que estará a cargo del Secretario. El Secretario será elegido de entre los miembros del COMITÉ TÉCNICO por mayoría de votos, y permanecerá en su encargo por 12 (doce) meses. -----

7.- Cualquier comunicación que el COMITÉ TÉCNICO dirija a "El Fiduciario", para ser válida deberá estar firmada por el Presidente y el Secretario. -----

8.- Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes, en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad. -----

9.- "El Fiduciario" podrá asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias, sin que éste obligada a hacerlo. -----

En su asistencia, "El Fiduciario" tendrá voz pero no voto. -----

10.- Conforme a lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de crédito, cuando "El Fiduciario" obre ajustándose a las instrucciones del COMITÉ TÉCNICO estará libre de responsabilidad, no siendo responsable de los actos que realice o del destino final de las cantidades que entregue conforme al presente Contrato, salvo aquellos casos en que se compruebe que "El fiduciario" actuó con dolo o mala fe.-----

c) **Resoluciones fuera de sesión.** Aquellas resoluciones que se tomen por el Comité Técnico fuera de sesión, tendrán validez, siempre y cuando, los acuerdos tomados se pongan por escrito y estén firmados de conformidad por todos los miembros del Comité Técnico. -----

d) **Instrucciones a "El Fiduciario".** Las instrucciones que el COMITÉ TÉCNICO le dirija a "El Fiduciario" en cumplimiento de sus facultades y derivadas de los acuerdos que se tomen en sus sesiones, deberán cumplir con los requisitos aquí establecidos. -----

"El Fiduciario" podrá negarse a cumplir cualquier instrucción cuando está no se apega a lo estipulado en el presente contrato, sea confusa o no pueda ser viable operativamente o vaya o puede ir en contra de los fines del presente contrato o pugna con cualquier norma de orden público. -----

"El Fiduciario", no estará obligado a verificar la legalidad, ni la forma en que hayan sido tomadas las decisiones del COMITÉ TÉCNICO que le sean comunicadas. -----

"El Fiduciario", queda relevado de toda responsabilidad frente al "IPEJAL" y "El Desarrollador", siempre que actúe en cumplimiento de las instrucciones que le giren por escrito, de conformidad con lo que se establece en el artículo ochenta 80 de la Ley de Instituciones de Crédito. - -----

e).- **Facultades del Comité Técnico.** El COMITÉ TÉCNICO tendrá todas aquellas facultades que ya han quedado mencionadas en este contrato y las que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo, así como las que en forma enunciativa pero no limitativa se mencionan a continuación: -----

1.- Aprobar y/o modificar el Proyecto ejecutivo para la urbanización, edificación y comercialización del Desarrollo Habitacional, así como determinar los precios de venta de las viviendas resultantes de la edificación del Desarrollo Habitacional. -----

2.- Dirigir y revisar el cumplimiento del avance de las obras que integran el Desarrollo Habitacional. -----

3.- Aprobar la designación de asesores y auditores externos, así como supervisar, coordinar y evaluar los trabajos y actividades desarrolladas por tales consultores. -----

4.- Aprobar los gastos que sean necesarios para la ejecución y cumplimiento de los fines del contrato. -----

5.- Llevar el control de ingresos y egresos del patrimonio del Fideicomiso. -----

6.- Instruir a "El Fiduciario" que otorgue los poderes especiales necesarios para cumplimiento de los fines del presente contrato, en especial, el Poder para pleitos y

Cobranzas para la defensa del patrimonio fideicomitido, designando a las personas para que se aboquen a dicha defensa. -----

7.- Girar instrucciones para efecto de llevar a cabo la donación de las superficies correspondientes de conformidad con los términos del presente contrato. -----

8.- Girar instrucciones para constituir el régimen de Propiedad en Condominio o Lotificación, así como el de girar instrucciones, para transmitir a favor de terceros las viviendas resultantes, para lo cual el "IPEJAL" y "El Desarrollador" de común acuerdo establecen, que para ésta única disposición y con la finalidad de darle la correspondiente agilidad, podrán firmar y girar la instrucción correspondiente a "El Fiduciario", una persona por parte de el "IPEJAL", pudiendo ser cualesquiera de las tres miembros titulares designados por el "IPEJAL" y una persona por parte de "El Desarrollador", pudiendo ser cualesquiera de los tres miembros titulares designados por "El Desarrollador", quienes instruirá a "El Fiduciario" para la transmisión a favor de terceros de las viviendas resultantes. -----

9.- Girar instrucciones a efecto de que se constituya garantía hipotecaria sobre parte EL PREDIO, con la finalidad de obtener créditos únicamente para la edificación de vivienda. ----

10.- Cualquier otra facultad que no haya sido expresamente conferida en los términos de este contrato, pero necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. -----

11.- Ejercer cualquier derecho o cumplir con cualquier obligación que nazca o se deduzca o se encuentre establecida en alguna otra cláusula del presente Fideicomiso, resolver en general cualquier situación no prevista en este instrumento y que beneficie los intereses de las partes. Mediante el ejercicio de sus facultades lo que mejor convenga para el cumplimiento de los fines de El Fideicomiso, instruyendo para tal efecto en forma expresa y por escrito a "El Fiduciario". -----

12.- Llevar el registro de las preventas celebradas por "El Desarrollador" y notificar a "El Fiduciario".-----

13.- Instruir a "El Fiduciario" la constitución de las garantías hipotecarias y obtener el aviso de cumplimiento por parte del garante hipotecario. -----

Los miembros del COMITÉ TÉCNICO no recibirán contraprestación alguna por el desempeño de su encargo. -----

DÉCIMA OCTAVA.- EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. El presente contrato de FIDEICOMISO tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines sin exceder del término legal y se extinguirá una vez que se cumplan los fines para el cual fue constituido y por las causas establecidas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que sean compatibles con las estipulaciones de este contrato, incluyendo la causa prevista en la fracción VI (seis romano), ya que "El Fideicomitente y Fideicomisario A" podrá revocar el presente contrato de Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el mismo.-----

En su caso y mientras las garantías hipotecarias que se constituyan con el Patrimonio del Fideicomiso no sean liberadas, el presente Fideicomiso no podrá ser revocado en lo que

respecta a los inmuebles que están garantizando dichas obligaciones crediticias. -----

DÉCIMA NOVENA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN. “El Fideicomitente y Fideicomisario A” se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos del presente contrato y en los términos de Ley, respecto de EL PREDIO, y “El Desarrollador” se obliga a responder de la evicción de las viviendas, obligaciones que contraen frente a “El Fiduciario” y frente al otro Fideicomitente y Fideicomisario, facultando desde este momento a “El Fiduciario”, para que los obligue en tales términos ante la o las personas a quienes se transmita la propiedad de las casas resultantes sobre EL PREDIO fideicomitado, una vez que se firme la o las escrituras por las que transmitan el dominio de dichos inmuebles, circunstancia que el notario ante quien se realicen las transmisiones de propiedad harán constar en las respectivas escrituras de transmisión definitiva de propiedad. Por lo tanto, “El Fiduciario” y el otro “Fideicomitente y Fideicomisario” quedan relevado de la obligación de responder de la evicción ya sea de EL PREDIO y de la vivienda según sea el caso, de conformidad con lo señalado en los términos del artículo 2120 (dos mil ciento veinte) del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo para el Estado de Jalisco. -----

VIGÉSIMA.- VICIOS OCULTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO. “El Fideicomitente y Fideicomisario B”, se obliga a través del presente instrumento a responder de los defectos y vicios ocultos por la urbanización y construcción del Desarrollo Inmobiliario sobre EL PREDIO, facultando desde este momento a “El Fiduciario”, para que los obligue en tales términos ante “El Fideicomitente y Fideicomisario A”, y las personas a quienes se transmita la propiedad Fideicomitada, circunstancia que el Notario ante quien se realicen las transmisiones de propiedad y el propio Fiduciario harán constar en las respectivas escrituras de transmisión definitiva de propiedad. Por lo tanto, “El Fiduciario” queda relevado de la obligación de responder de la evicción. -----

Se entenderá que existen vicios ocultos, siempre que el material o la obra no tengan la calidad necesaria para el fin al que se destinan o cuando incumplan con la normativa establecida al efecto. -----

VIGÉSIMA PRIMERA.- INEXISTENCIA DE CONTROVERSIAS. “El Fideicomitente y Fideicomisario A” manifiesta que no tiene conocimiento de que exista a esta fecha ningún tipo de controversia, demanda o acción, que afecte o involucre a EL PREDIO, específicamente manifiestan que no han sido notificados y no tienen conocimiento de ninguna demanda, controversia o afectación agraria. -----

En caso de que apareciere o se entablare cualquier tipo de controversia, demanda, o afectación relacionada con EL PREDIO, incluyendo cualquier tipo de controversia o afectación agraria que involucre a EL PREDIO, “El Fideicomitente y Fideicomisario A” se obliga a destinar los recursos necesarios para la defensa de EL PREDIO, así como a agotar las instancias legales que se requieran, hasta obtener las sentencias o resoluciones

definitivas que mantengan EL PREDIO libre de dichas controversias, demandas o afectaciones. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES. El presente contrato de FIDEICOMISO sólo podrá ser modificado de común acuerdo entre los "Fideicomitentes y Fideicomisarios", con la conformidad de "El Fiduciario". -----

VIGÉSIMA TERCERA.- SITUACIÓN Y OBLIGACIONES FISCALES.- Las Partes de común acuerdo establecen que la carga fiscal que represente la realización del Desarrollo Inmobiliario será de manera independiente, es decir cada una de las partes será responsable absoluta de sus obligaciones fiscales. -----

Los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" pagarán en tiempo y forma cualesquiera impuestos, derechos, contribuciones, cuotas, imposiciones o cargas de cualquier naturaleza, determinados o impuestos por cualquier autoridad gubernamental derivada del contrato de fideicomiso y/o su patrimonio, de conformidad con la legislación aplicable y tendrán la obligación de entregar a "El Fiduciario", cuando así lo solicite por escrito, todos los documentos necesarios para hacer constar que éstos fueron pagados íntegramente en tiempo y en forma. -----

"El Fiduciario" no se encuentra obligado al pago de cualesquiera impuestos, derechos, contribuciones, cuotas, imposiciones o cargas de cualquier naturaleza determinados o impuestos por cualquier autoridad gubernamental derivada del contrato de Fideicomiso y/o su patrimonio, ni será responsable por la omisión en el pago de éstos. -----

Igualmente en éste acto, Los "Fideicomitentes y Fideicomisarios", manifiestan su responsabilidad respecto de las obligaciones que les impone la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única expresando su conformidad para que por cuenta propia cumplir con las obligaciones que impone dicho ordenamiento, autorizando a "El Fiduciario", para que dé aviso a las autoridades fiscales de dicho compromiso, liberando a "El Fiduciario", de cualquier responsabilidad al respecto. -----

"El Fideicomitente y Fideicomisario B" será el único responsable de pagar las multas, infracciones, recargos, omisiones y demás que se deriven y que la autoridad competente requiera por las obras de urbanización y edificación. "El Fiduciario" no será responsable por la falta de pago de los impuestos o derechos correspondientes. -----

Las Partes manifiestan y reconocen que el presente contrato de Fideicomiso no realizará actividades empresariales, dado que la carga fiscal derivada, será responsabilidad de dichas partes conforme les corresponda. -----

Todos los impuestos, derechos y demás obligaciones de carácter fiscal que, como consecuencia tanto de la vigencia como de los actos de ejecución del presente Contrato establezcan o impongan las disposiciones fiscales correspondientes, incluyendo sin limitar la presentación de avisos y/o declaraciones que sean procedentes serán de la estricta responsabilidad de Las Partes conforme les corresponda o, en su caso, de "El Fiduciario" según corresponda cumplirlas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. -----