

NUMERO 39,143 TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO  
CUARENTA Y TRES.-----

TOMO 95 NOVENTA Y CINCO.-----

--- En la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 22 veintidós  
días del mes de Agosto del año 2012 dos mil doce, yo,  
Licenciado **MANUEL BAILON CABRERA**, Notario Público  
Número 35 Treinta y Cinco de esta Municipalidad, hago  
constar: -----

--- **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO  
INMOBILIARIO**, que celebran: -----

--- 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 Ingeniero **SALVADOR SÁNCHEZ  
GUERRERO**, a quien en lo sucesivo se le designará como el  
**“IPEJAL” o “Fideicomitente y Fideicomisario A”**;-----

--- Por una segunda parte en su carácter de  
**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**, **SANTA  
CRUZ INMOBILIARIA DE CHAPALA SOCIEDAD  
ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**, representado en  
este acto por su Apoderado el señor **RAMIRO  
VILLASEÑOR PACHECO**, a quien en lo sucesivo se le  
designará como **“El Desarrollador” o “Fideicomitente y  
Fideicomisario B”**;-----

--- Por una tercera parte en su carácter de  
**FIDUCIARIO**, **BANCO NACIONAL DE MÉXICO,**  
**SOCIEDAD ANONIMA.**, **INTEGRANTE DEL GRUPO  
FINANCIERO BANAMEX**, División Fiduciaria  
representada en este acto por su Delegado Fiduciario  
Licenciada **Irán Concepción León Cárdenas** y su  
Apoderado Especial Licenciado **Carlos Arellano Clement**, a  
quien en lo sucesivo se le designará como **El Fiduciario.** ---



✓

--- En lo sucesivo, al “IPEJAL”, “El Desarrollador” y “El Fiduciario” como las Partes, quienes concurren a otorgar esta escritura pública de acuerdo con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

----- **D E C L A R A C I O N E S** -----

--- **I.- Declara el “IPEJAL” por conducto de su Director General, el señor Ingeniero SALVADOR SANCHEZ GUERRERO, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad:** -----

--- a).- Que la Instituto de Pensiones del Estado, es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, con personalidad 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 de El Estado de Jalisco con fecha 19 diecinueve de Noviembre de 2009 dos mil nueve y su Director General cuenta con las facultades y autorizaciones 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 Instituto de Pensiones del Estado, con el nombramiento emitido el 15 quince de octubre del 2010 dos mil diez, por el señor Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, Licenciado Emilio González Marques y del cual se agrega una copia al presente como Anexo A, 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 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. - - - - -

- - - e).- Que los bienes que se afectan para los fines de este Contrato son de procedencia lícita y asimismo, se obliga a proporcionar al 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 del FIDUCIARIO. - - - - -

- - - f).- Que en la sesión Ordinaria 12/2011 doce diagonal dos mil once del Consejo Directivo del IPEJAL, celebrada con fecha 16 dieciséis de Diciembre del 2011 dos mil once y por acuerdo emitido por unanimidad de votos de sus miembros, se aprobó la celebración de los actos jurídicos necesarios para llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario Integral en asociación con Santa Cruz Inmobiliaria de Chapala, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través del cual el IPEJAL aportará recursos económicos y el Desarrollador terrenos, urbanización, notificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, equipamiento y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral (termino definido más adelante).- - - - -

- - - g).- Que el FIDUCIARIO le ha hecho saber inequívocamente del contenido de la fracción número XIX diecinueve inciso b) 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 de las prohibiciones que le limitan en términos de ley y de las disposiciones vigentes.- - - - -

- - - h).- 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, ha tenido la oportunidad de consultar con un profesional de su confianza la celebración del presente Contrato, con anterioridad a la firma del mismo.-----

--- i).- Que en este acto solicita a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima de Capital Variable, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Departamento Fiduciario, funja como institución Fiduciaria en el contrato de Fideicomiso que aquí se establece.-----

--- **II.- Declara “EL DESARROLLADOR” por conducto de su Apoderado el señor RAMIRO VILLASEÑOR PACHECO, 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 39,015 treinta y nueve mil quince, de fecha 17 diecisiete de Enero del 2012 dos mil doce pasada ante la fe del licenciado Manuel Bailón Cabrera, Notario Público número 35 Treinta y Cinco de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra pendiente de registro en razón de su fecha.-----

--- b).- 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 descrita en el punto inmediato anterior.-----

--- c).- 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, no violando por tanto sus estatutos sociales, ni normatividad legal alguna, según consta en la escritura descrita en el inciso a) anterior y en el acuerdo único del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 primero de junio del 2012 dos mil doce.-----

- d).- Que se encuentra capacitada legal, técnica y económicamente para la celebración de este contrato, y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y demás obligaciones legales y contractuales a su cargo.-----
- e).- Que es su libre voluntad celebrar el presente contrato y obligarse en los términos del mismo.-----
- f).- 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.-----
- g).- 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 ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.-----
- h).- 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.-----
- i).- 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.-----
- 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 posteriormente a la constitución del presente Fideicomiso, aportará en incremento del Patrimonio, 27 fracciones de los predios denominados “Santa Cruz de la Soledad” y “San Nicolás de Ibarra”, de los cuales tiene o adquirirá previamente a su aportación al Patrimonio del



5

Fideicomiso, la legítima propiedad, mismos que se encuentran ubicados en el municipio de Chapala, Jalisco, los cuales suman una superficie de 53-66-91.66 (CINCUENTA Y TRES HECTÁREAS, SESENTA Y SEÍS ÁREAS, NOVENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SEIS CENTIÁREAS) y son integrantes de una superficie de terreno mayor y total de 450-00-00 cuatrocientas cincuenta hectáreas, que también serán adquiridas en propiedad por su parte e incorporadas al presente Fideicomiso, con posterioridad y en términos de lo que se establece más adelante.-----

--- l).- 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 de la Circular 1/2005 y las modificaciones a dicha Circular emitidas por el Banco de México, respecto de las prohibiciones que le limitan en términos de ley y de las disposiciones vigentes.-----

--- m).- 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, ha tenido la oportunidad de consultar con un profesional de su confianza la celebración del presente Contrato, con anterioridad a la firma del mismo.-----

--- n).- Que manifiesta que los bienes y/o derechos que se afectan para los fines de este Contrato son de procedencia lícita y se obliga a proporcionar al 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 del FIDUCIARIO.-----

--- o).- 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.---

--- p).- 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. -----



**III.- Declaran el “IPEJAL” y “EL DESARROLLADOR”, por conducto de sus representantes que: -----**

--- a).- Con fecha 22 veintidós de Agosto del 2012 dos mil doce, han celebrado un Contrato Privado de Asociación con Afectación Fiduciaria (en lo sucesivo el Contrato de Asociación) en donde se establecen las bases de su negociación; en el que el IPEJAL se compromete a aportar a un Fideicomiso, recursos económicos, conforme EL DESARROLLADOR vaya consolidando y aportando al patrimonio de este fideicomiso, la tierra en propiedad privada y hasta por un monto de \$390'000,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que a un tipo de cambio de \$13.5416 Trece Pesos cincuenta y cuatro centavos dieciséis centésimas de centavo por dólar al 16 dieciséis de Diciembre de 2011 dos mil once, equivalen a USD \$28'800,000.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE DÓLARES de los Estados Unidos de América, en forma sucesiva y con garantía de tierra en proporción 2 dos a 1 uno, propiedad de El Desarrollador y que incrementará paulatinamente con el propósito de que El Desarrollador, en los tiempos establecidos, lleve a cabo las obras de urbanización, edificación y comercialización sobre EL PREDIO que conformará el Patrimonio Fideicomitado, consistente en la construcción de un Desarrollo Inmobiliario Integral que constará de unidades habitacionales, áreas comerciales, de servicios y/o mixtas, y equipamiento, en varias etapas (en lo sucesivo el Desarrollo Habitacional Integral). - - -

--- b).- El Contrato de Asociación con afectación fiduciaria, a que alude el párrafo que antecede, se agrega al Apéndice del

presente instrumento bajo la letra correspondiente.- - - - -

- - - c).- Para efectos de la realización del Desarrollo Inmobiliario Integral, El Desarrollador ha pactado con el IPEJAL, con posterioridad a la firma del Fideicomiso, en afectar EL PREDIO de su propiedad descrito en el antecedente segundo inciso k) de este instrumento, incrementando sucesivamente la superficie de terreno hasta alcanzar la cantidad de aproximadamente 450-00-00 cuatrocientas cincuenta hectáreas, en los plazos establecidos en el presente Contrato, en la inteligencia de que la realización de todo el Desarrollo Inmobiliario Integral, gestión de trámites, autorizaciones, pagos de derechos e impuestos que se originen por esta acción urbanística serán realizados por El Desarrollador, con cargo al Patrimonio líquido del Fideicomiso, con recursos del Desarrollador y/o con recursos provenientes de créditos que el Desarrollador aportará al Fideicomiso, quien para este efecto, de acuerdo a la obligación asumida en dicho Contrato de Asociación habrá de obtener las licencias, permisos, dictámenes y cualquier autorización que se requiera conforme a las leyes y reglamentos aplicables, ya sean municipales, estatales o federales, para llevar a cabo las obras de urbanización, lotificación, edificación de las unidades habitacionales, comerciales, de servicio y/o mixtas, equipamiento, promoción y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral; las obras de urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, equipamiento, promoción y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral, incluyendo publicidad y comisiones de ventas; gastos administrativos y, en general, todos los gastos inherentes al Desarrollo Inmobiliario Integral, predial, energía, eléctrica, agua y en su caso, cuotas de mantenimiento de las unidades resultantes, asumiendo bajo su exclusiva responsabilidad toda obligación obrero patronal, sin ningún cargo o responsabilidad de ningún tipo para el IPEJAL, ni para El Fiduciario. - - - - -

--- d).- Que deslindan de cualquier responsabilidad a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima. Integrante del Grupo Financiero Banamex, Departamento Fiduciario, respecto del conocimiento, interpretación y obligaciones que entre ellos han pactado en el Contrato de Asociación 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.-----



5

--- IV.- Declara **Banco Nacional de México, Sociedad Anónima., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, por conducto de sus representantes legales**, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad: - -

a).- Que es una Institución de Crédito legalmente constituida y existente de acuerdo a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y que goza de autorización para actuar como Institución Fiduciaria en los términos del artículo 46 cuarenta y seis fracción XV décima quinta de la Ley de Instituciones de Crédito en contratos de Fideicomisos, como es el caso del que se formaliza en el presente instrumento.-----

--- b).-Que los comparecientes en su carácter de Representantes Legales, gozan de plenos poderes y facultades suficientes para llevar a cabo la firma 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 del 2011 dos mil once otorgada ante el Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 Uno del Distrito Federal, la cual quedo registrada en el Folio mercantil electrónico número 65126 sesenta y cinco mil ciento veintiséis, en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal y 61,064 sesenta y un mil sesenta y cuatro de fecha 09 nueve de Diciembre del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado Benito Iván Guerra Silla,

Notario Público número 7 siete del Distrito Federal, respectivamente y cuyas escrituras públicas se transcribirán en lo conducente en el capítulo de personalidad de este instrumento. - - - - -

- - - c).- Que ha hecho saber inequívocamente al IPEJAL y a El Desarrollador del contenido del inciso b) de la fracción XIX diecinueve 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. - - - - -

- - - d).-Que está de acuerdo en fungir como FIDUCIARIO 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 A U S U L A S:** - - - - -

- - - **PRIMERA.- DEFINICIONES.** Las Partes acuerdan que para los efectos del presente Fideicomiso, se entenderá por:

- - - **I).- Acción Urbanística.**- A la acción de realizar la urbanización, construcción y edificación del Desarrollo Inmobiliario Integral. - - - - -

- - - **II).- Adquirentes.**- Cualquier persona física o moral a la que, previas instrucciones del Comité Técnico, el Fiduciario le transmita por adquisición, una unidad resultante de la Acción Urbanística, mediante la celebración de una escritura de transmisión de inmueble en extinción parcial o total del Fideicomiso. - - - - -

- - - **III).- Banca Electrónica Banamex.**- Significa la plataforma electrónica que proporciona los servicios bancarios vía web de Banamex. - - - - -

--- **IV).-Comité Técnico.-** Al órgano que se constituye en este acto para coadyuvar e instruir al El FIDUCIARIO, para la ejecución de los fines del Fideicomiso, en términos de la cláusula décima cuarta de este contrato. -----

--- **V).- Contrato.-** Al presente Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario. -----

--- **VI).- Contrato Privado de Promesa de Compra Venta.-**  
El documento privado que celebrará El Desarrollador con los Adquirentes que desean adquirir las Unidades, sin responsabilidad, ni injerencia del Fideicomitente y Fideicomisario A, ni del FIDUCIARIO, ni del Fideicomiso. --

--- **VII).- Desarrollador.-** La sociedad mercantil denominada SANTA CRUZ INMOBILIARIA DE CHAPALA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., que en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B, celebra el Fideicomiso, identificado como El Desarrollador.-----

--- **VIII).- Desarrollo Inmobiliario Integral.-** Al conjunto habitacional, comercial, de servicios y/ mixto, que se urbanizará y edificará sobre EL PREDIO total y el cual constará de viviendas o unidades habitacionales, incluyendo las obras de infraestructura, áreas de equipamiento, servicios, vialidades, áreas de donación, y cualquier otra, con las características que se precisan en el Proyecto o en la escritura de lotificación que para tales efectos autoricen las autoridades correspondientes. -----

--- **IX).- Fideicomiso.-** Al presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario.-----

--- **X).-Fideicomitente y Fideicomisario A:** Al Organismo Público Descentralizado denominado “Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco”, designado como el IPEJAL.-----

--- **XI).- Fideicomitente y Fideicomisario B:** Santa Cruz Inmobiliaria de Chapala, Sociedad Anónima de Capital Variable., designada como El Desarrollador. -----

--- **XII).- FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS:** El FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A y el



✓

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, referidos de manera conjunta. -----

--- **XIII).- FIDUCIARIO.**- Banco Nacional de México, Sociedad Anónima., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de Institución Fiduciaria.-----

--- **XIV).- Permisos.**- Todos aquellos documentos correspondientes a factibilidades, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro que sea necesario para edificación, dotación de servicios y en su momento, comercialización de Desarrollo Inmobiliario Integral. -----

--- **XV).- EL PREDIO INICIAL.**- A la superficie de terreno de 53-66-91-66 (CINCUENTA Y TRES HECTÁREAS, SESENTA Y SEIS ÁREAS, NOVENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SEIS CENTIÁREAS), que se menciona en la declaración Segunda inciso k) del presente Contrato y que aportará El Desarrollador, con posterioridad a la celebración del Fideicomiso.-----

--- **XVI).-El PREDIO.**- A la superficie de terreno de 450-00-00 cuatrocientas cincuenta hectáreas, que aportará sucesivamente El Desarrollador al presente Contrato, dentro de los 6 seis meses siguientes a la constitución del Fideicomiso, sobre el cual se desarrollará el Desarrollo Inmobiliario Integral.

--- **XVII).- El PREDIO Fideicomitado o EL PREDIO.**- Refiriéndonos a la superficie total de 450-00-00 cuatrocientas cincuenta hectáreas, una vez que hayan sido aportadas en su totalidad al Patrimonio Fideicomitado por El Desarrollador. --

--- **XVIII).- Urbanización.**- Corresponde al estudio y la obra de Urbanización, respecto de EL PREDIO que integrará el Patrimonio Fideicomitado, conforme a los términos del presente Contrato. -----

--- **XIX).- Edificación.**- A la acción de llevar a cabo la edificación de las unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas que sobre EL PREDIO realizará en etapas El Desarrollador. -----

--- **XX).- Programa de Obra.-** Al programa en el que se llevarán a cabo las obras para la urbanización y edificación del Desarrollo Inmobiliario Integral.-----

--- **XXI).- 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 unidades habitacionales, áreas comerciales y de servicios y/o mixtas que resulten del Desarrollo Inmobiliario Integral.-----

--- **XXII).- Proyecto General.-** Al conjunto de planos arquitectónicos y de cualquier tipo, lotificación y cualquier otro documento en el que se plasmen las características arquitectónicas conceptuales que tendrá el Desarrollo Inmobiliario Integral, una vez que dichos documentos hayan sido aprobados por el IPEJAL y El Desarrollador y mediante el cual se definan los siguientes conceptos:-----

--- **a).- Etapas a desarrollar.**-----

--- **b).- Definición de usos y destinos del proyecto** (habitacional, comercial, deportivo, recreaciones, etcétera).---

--- **c).- Planos generales de urbanización e infraestructura.**---

--- **d).- Planos arquitectónicos.**-----

--- **XXIII).- Proyecto Ejecutivo.-** Se refiere al Plan que contendrá la descripción del Desarrollo Inmobiliario Integral, incluyendo las distintas etapas para su realización, así como los planos ejecutivos, que elaborará El Desarrollador y deberán ser aprobado por el COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso.-----

--- **XXIV).- Unidades.-** A los lotes de terreno de uso habitacional, comercial, de servicios y mixto, los macro-lotes resultantes del Desarrollo Inmobiliario Integral, y las construcciones que se realicen, según se determine en el proyecto.-----

--- **XXV).- Mandato.-** A la instrucción irrevocable que otorga EL DESARROLLADOR para cargo a sus Cuentas de Cheques, en términos de lo que se señala más adelante.-----

--- **XXVI).- Mandante.-** EL DESARROLLADOR.-----



--- **XXVII).- Mandatario.- EL FIDUCIARIO.** -----

--- **XXVIII).- BANAMEX.-** significa Banco Nacional de México, Sociedad Anónima. Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su parte comercial. -----

--- 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, en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, y para los fines que más adelante se indican, transmite en Fideicomiso a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de FIDUCIARIO la cantidad de \$1.00 (Un peso 00/100 M.N.), asimismo El DESARROLLADOR, en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, transmite en Fideicomiso a Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, la cantidad de \$1.00 (Un peso 00/100 M.N.) para integrar el patrimonio líquido del Fideicomiso. (en lo sucesivo el Patrimonio Líquido del Fideicomiso). -----

--- De igual forma, El DESARROLLADOR, desde este momento, también aporta al FIDUCIARIO de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima. Integrante del Grupo Financiero Banamex, los conocimientos, recursos técnicos, económicos, materiales, permisos, licencias y autorizaciones, necesarios para la ejecución del Desarrollo Inmobiliario Integral conforme a los fines del presente fideicomiso, mismos que tendrán efecto sobre la superficie de terreno que en el futuro integrará el Patrimonio Fideicomitado, aportando lo siguiente:-----

--- **1.-** Proyecto de urbanización y edificación del Desarrollo Inmobiliario Integral contemplado sobre el Predio que se afectará con posterioridad a la firma del Fideicomiso y sobre los demás Predios que se afecten en el futuro, conforme al

Proyecto General autorizado por el COMITÉ TECNICO y de conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, el cual deberá estar sujeto al Plan Parcial de Urbanización aplicable al PREDIO, sin ninguna responsabilidad de verificación de esto último, por parte del Fiduciario.- - - - -

- - - 2.- Los dictámenes, permisos y autorizaciones correspondientes, otorgados por las autoridades respectivas, que permitan la realización de la acción urbanística, edificación y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral que se viene indicando.- - - - -

- - - 3.- Los derechos, impuestos y contribuciones debidamente pagadas por El DESARROLLADOR con cargo al Patrimonio líquido del Fideicomiso que se originen por la autorización del Desarrollo Inmobiliario Integral en mención, en su momento, incluyendo aquellos 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 Inmobiliario Integral que se viene indicando conforme a su clasificación en los términos del Código Urbano para el Estado de Jalisco, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.- -

- - - 5.- Las obras de urbanización, equipamiento, edificación, que se realicen sobre en el Predio que se fideicomitirá, en términos del presente Contrato.- - - - -

- - - **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 mismo, otorgando recibo de los bienes aportados, por medio del presente instrumento.- - - - -

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

- - - **Fideicomitente y Fideicomisario A:** Organismo Público



~

Descentralizado denominado "Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, el IPEJAL. -----

--- **Fideicomitente y Fideicomisario B:** Santa Cruz Inmobiliaria de Chapala, 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, en lo sucesivo el Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio Fideicomitado, los siguientes bienes: -----

--- **a).-** La cantidad de dinero de \$2.00 (Dos pesos 00/100 M.N.) que aportan entre ambos FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, para integrar el Patrimonio Líquido del Fideicomiso. -----

--- **b).-** EL PREDIO, una vez que sea aportado por EL DESARROLLADOR. -----

--- **c)** El Proyecto de urbanización y edificación del Desarrollo Inmobiliario Integral, 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 y al IPEJAL, sendas copias certificadas de dichos documentos para sus respectivos expedientes. -----

--- **d).-** Las obras de urbanización, equipamiento y edificación que sobre el Predio se construyan. -----

--- **e).-** Los recursos en efectivo que el IPEJAL y/o El DESARROLLADOR, llegaren a transmitir al Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del presente contrato, para efectos de la urbanización, edificación y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral. -----

--- **f).-** Los permisos, licencias y el Proyecto Ejecutivo que aporte El Desarrollador. -----

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

--- h).- En su momento, las cantidades de dinero que provengan de la comercialización de las unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario Habitacional.-----

--- i).- Los productos financieros que generen las inversiones del Patrimonio líquido del Fideicomiso.-----

Las Partes, reconocen que el patrimonio fideicomitado se le transmite a El FIDUCIARIO para cumplir con los fines del presente contrato. Por lo tanto, El FIDUCIARIO no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita respecto a la autenticidad, titularidad, o legitimidad del patrimonio fideicomitado.-----

--- En este acto el IPEJAL y El Desarrollador acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes o derechos que integran el Patrimonio en Fideicomiso a la constitución del presente Contrato y que al momento de su firma tanto El IPEJAL como El Desarrollador conservan una copia del mismo. Asimismo El IPEJAL y El Desarrollador reconocen que dicho inventario se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones futuras tanto del IPEJAL como de El Desarrollador, 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 LOS INCREMENTOS AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.**-

Para efectos de materializar la ejecución del Desarrollo Inmobiliario Integral y en términos de lo acordado entre el IPEJAL y EL Desarrollador; El Desarrollador se obliga a aportar con posterioridad a la firma del presente Contrato, EL PREDIO inicial mencionado en el inciso K) de la Declaración Segunda del Fideicomiso, y sucesivamente las superficies de terreno que



vaya adquiriendo para conseguir una superficie total de aproximadamente 450-00-00 cuatrocientas cincuenta hectáreas, que deberá haber sido aportada dentro de un plazo máximo de 6 seis meses computados a partir de la firma del presente Fideicomiso, sin ninguna responsabilidad para el FIDUCIARIO.-----

--- Toda aportación de bienes inmuebles que en incremento al Patrimonio Fideicomitado efectúe el Desarrollador, con posterioridad a la firma del Fideicomiso, deberá ser de naturaleza privada y formalizada mediante la celebración de la correspondiente escritura pública que contenga la aportación de la superficie de terreno de que se trate en incremento al Patrimonio del Fideicomiso, previas instrucciones que el COMITÉ TECNICO gire al FIDUCIARIO y previa aceptación del FIDUCIARIO.-----

--- Estas transmisiones al FIDUCIARIO en incremento al Patrimonio Fideicomitado, no se consideraran 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 cada uno de estos actos, El Desarrollador se reservará el derecho de readquirir la propiedad de los PREDIOS aportados al Fideicomiso, para el caso de que, (i) si por situaciones del mercado inmobiliario, o (ii) si las Autoridades competentes no otorguen los permisos y licencias necesarios para dar inicio al Desarrollo Inmobiliario Integral conforme a lo pactado en este instrumento, o (iii) si por cualquier otra causa, fuere imposible llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario Integral, o (iv) por convenio expreso y por escrito entre el IPEJAL y EL DESARROLLADOR.-----

--- Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, podrán realizar incrementos con recursos líquidos al Patrimonio en Fideicomiso, previa aceptación del FIDUCIARIO, los cuales quedarán sujetos al cumplimiento de los Fines del presente Fideicomiso.-----

--- Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, se abstendrán de efectuar aportaciones con papel moneda, monedas, piedras y metales preciosos, así como bienes muebles en general distintos del dinero y valores, como incremento al Fideicomiso o como pago de contraprestación alguna. El FIDUCIARIO se reserva el derecho de rechazar aportaciones efectuadas en contravención a lo anterior. -----



--- En su caso, la realización de incrementos al Patrimonio en Fideicomiso con recursos líquidos deberá ser notificada por escrito por el COMITÉ TECNICO al FIDUCIARIO antes de las 12:00 (Doce) horas del día de su realización y confirmada por dicho COMITÉ TECNICO. En caso de no hacerse tal confirmación, el FIDUCIARIO no tendrá responsabilidad alguna por la falta de registro e inversión de las cantidades correspondientes; asimismo estará libre de responsabilidad por las consecuencias de la recepción de dichos recursos fuera de los horarios de operación del mercado financiero. Por lo anterior, los incrementos al Patrimonio Líquido del Fideicomiso surtirán efectos a partir del momento en que el FIDUCIARIO identifique la recepción de dichos recursos y se encuentre en posibilidades de efectuar la operación y registro correspondientes. -----

--- **SEPTIMA.- DE LA POSESION Y EL DEPÓSITO.**

Las Partes convienen desde este momento en que El FIDUCIARIO será el titular de los PREDIOS fideicomitados, mas no será poseedor de los mismos, en razón de que es una de las finalidades del presente Fideicomiso, el que la posesión de dichos bienes inmuebles, la reciba en cada uno de las aportaciones que en incrementos al Patrimonio realice El Desarrollador, dicho Desarrollador, la Sociedad Mercantil denominada Santa Cruz Inmobiliaria de Chapala, Sociedad Anónima de Capital Variable., para efectos del cumplimiento de los fines del presente contrato, consistentes entre otros en la realización de Desarrollo Inmobiliario Integral a que se hace referencia en declaraciones y cláusulas que anteceden,

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 fideicomitado, 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 fideicomitado, todas las obligaciones que le son propias a un depositario, en términos de la Ley aplicable obligándose a conservar El PREDIO inicial 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, situación que ratificará en cada una de las escrituras públicas en las que conste el incremento al Patrimonio Fideicomitado. - - - - -

- - - El Desarrollador, en su momento 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 depósito, 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 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 de El PREDIO fideicomitado, conforme a los fines del presente Fideicomiso, sin ninguna responsabilidad para el FIDUCIARIO.- - - - -

- - - A partir del momento en que se aporte el PREDIO al fideicomiso, el Desarrollador se obliga a cubrir por su cuenta o con cargo al Patrimonio Líquido del Fideicomiso, todo gasto o