

erogación de cualquier índole, incluyendo cargas tributarias inherentes al PREDIO fideicomitado o aquellas originadas por la realización del Desarrollo Inmobiliario Integral que se ha venido mencionando y que realizará el mismo Desarrollador en los términos establecidos en el presente Contrato. El Desarrollador, a través de su representante legal está de acuerdo desde este momento con las obligaciones que adquirirá en su carácter de Depositario, sin retribución económica alguna por tal concepto y se obliga, desde este momento, de una manera enunciativa más no limitativa a:- - - - -



- - - 1.- Conservar los bienes que reciba, como si fueran propios, a permitir que sean utilizados únicamente para los propósitos señalados en los fines del presente Fideicomiso.- - -
- - - 2.- La administración, reparación y mantenimiento de los bienes que reciba, corriendo por su cuenta o con cargo al Patrimonio Líquido del Fideicomiso los gastos que ello origine. Asimismo, mantener al corriente el pago del impuesto predial y los derechos por suministro y aprovechamiento de agua, energía eléctrica y demás cuotas y cargas fiscales que recaigan sobre el PREDIO que se le entregue en depósito.- - - - -
- - - 3.- No arrendar, afectar o gravar la propiedad de los mismos o transmitirlos en términos distintos a los previstos en la ley y en el presente fideicomiso. - - - - -
- - - 4.- Responder de los daños que se causen a terceros por mal uso o destino que de, al patrimonio fideicomitado.- - - - -
- - - 5.- Permitir el acceso a EL PREDIO fideicomitado, en cualquier momento, a la o las personas que designen el COMITÉ TÉCNICO o el IPEJAL, para realizar y practicar verificaciones del estado de conservación, avalúos o cualquier otro acto necesario para la consecución de los fines del presente fideicomiso.- - - - -
- - - 6.- Dar aviso por escrito a El FIDUCIARIO de cualquier situación, ya sea física o jurídica, que afecte o pueda afectar los bienes fideicomitados. - - - - -
- - - 7.- Renunciar al cargo de depositario y poseedor de los

bienes fideicomitidos y entregar dichos bienes, mediante inventario pormenorizado, ante fedatario público, a la persona que le indique El FIDUCIARIO por instrucciones del IPEJAL.

--- Los gastos de EL PREDIO fideicomitado serán cubiertos con cargo al Patrimonio Líquido del Fideicomiso, conforme a lo siguiente: -----

--- a) El Desarrollador cubrirá los gastos de administración, mantenimiento, avalúos, predial y agua, energía eléctrica, que se generen de EL PREDIO, a partir de la firma y constitución del Contrato de Fideicomiso y hasta el momento en que se transmitan las unidades resultantes de la acción urbanística a favor de Adquirentes, sin ninguna injerencia, ni participación del Fideicomitente y Fideicomisario A ni del FIDUCIARIO. --

--- Los cargos por mantenimiento incluyen, entre otros conceptos, los servicios de vigilancia, cuotas de condóminos y el pago del impuesto predial. -----

--- b) Una vez transmitidas las unidades habitacionales resultantes, a favor de Adquirentes, éstos últimos se encargarán de realizar en forma directa, los pagos que se generen de la recepción de su unidad habitacional, tales como, predial, agua, gastos de mantenimiento, incluido el gasto por la firma de la escritura de transmisión de inmueble en su favor, etcétera. --

--- Todas estas mismas obligaciones aplicarán para los demás predios que vayan siendo incrementados al Patrimonio Fideicomitado. -----

--- **OCTAVA.- DE LOS FINES.** Los fines del presente contrato serán los siguientes: Que El FIDUCIARIO, mantenga la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, durante la vigencia del presente Fideicomiso y lo destine a la realización de un Desarrollo Inmobiliario Integral, conforme a las instrucciones del COMITÉ TECNICO. -----

--- a).- Que el FIDUCIARIO reciba, con posterioridad a la firma del presente Fideicomiso, en incremento al Patrimonio Fideicomitado, la aportación del PREDIO inicial y las aportaciones subsecuentes de inmuebles aledaños al PREDIO

inicial, que realizará El Desarrollador durante los siguientes 6
seis meses, computados a partir de la fecha de firma del
presente instrumento, para efectos de alcanzar la superficie
total de aproximadamente 450-00-00 cuatrocientas cincuenta
hectáreas, sobre la que tendrá efectos la acción urbanística y
que conformará el Patrimonio Fideicomitido. - - - - -



- - - Para efectos de garantizar la participación del IPEJAL en
el presente Fideicomiso, la garantía en tierra en todo momento
debe guardar una proporción de 2 dos a 1 uno, entre el valor de
la tierra y la aportación en recursos económicos del IPEJAL, es
decir, que el IPEJAL aportará el 50% cincuenta por ciento del
valor de la tierra aportada por LA EMPRESA; por lo que el
FIDUCIARIO una vez recibido el PREDIO inicial o los
inmuebles que sucesivamente vaya aportando EL
DESARROLLADOR, registrará dichos inmuebles en los
valores que le instruya el COMITÉ TECNICO conforme a los
avalúos previamente pactados y aprobados por el Desarrollador
y el IPEJAL, aprobación que deberá obtener el COMITÉ
TECNICO, conforme al mecanismo de valuación establecido
en los siguientes párrafos, los cuales servirán al IPEJAL para
determinar la cantidad equivalente a su aportación, sin ninguna
responsabilidad para el FIDUCIARIO.- Tanto El Desarrollador
como el IPEJAL por conducto de las personas que a cada uno
representa en el COMITÉ TECNICO, serán los facultados para
aprobar los avalúos señalados en el párrafo anterior, sin
ninguna responsabilidad para El FIDUCIARIO. - - - - -

- - - Para efectos de determinar los valores de las tierras
aportadas al fideicomiso, se practicará un avalúo por parte de
El Desarrollador y otro del IPEJAL y si en ambos hubiere una
diferencia menor a un 10% diez por ciento, se tomará como
valor el menor de los dos avalúos, si la diferencia fuera mayor
al 10% diez por ciento procederán a practicar un tercer avalúo
que realizará una Institución Bancaria. - - - - -

- - - - - EL FIDUCIARIO no queda obligado a
verificar la información contenida en los avalúos mencionados,

ni que el proceso contemplado para su obtención se cumpla; pero sí deberá corroborar que el IPEJAL lo haya aprobado y esté conforme con los valores informados. - - - - -

- - - Una vez determinado el valor del inmueble que fue aportado por EL DESARROLLADOR, el IPEJAL tendrá un plazo de cinco días hábiles para proceder a incrementar el Patrimonio Líquido del Fideicomiso mediante la aportación de una cantidad económica equivalente al 50% cincuenta por ciento del valor que arroje el avalúo que corresponda, a efecto de preservar la proporción de 2 dos a 1 uno en la garantía con tierra a favor del IPEJAL.- - - - -

- - - En cuanto el FIDUCIARIO reciba dicha cantidad, aportada por el IPEJAL, y tenga conocimiento del monto depositado por el IPEJAL, deberá entregar esta misma cantidad a El Desarrollador, para ser aplicada a los fines del fideicomiso, mediante depósito a la Cuenta Bancaria que éste indique, sin más limitaciones que el vencimiento de los plazos a que estén sujetas las inversiones. - - - - -

- - - Si por cuestiones de la hora, el FIDUCIARIO no alcanzare a entregar la cantidad de dinero aportada por el IPEJAL a El Desarrollador, entonces los intereses que se generen por la inversión de esta parte, deberá entregarla a El Desarrollador. - -

- - - Para todos los efectos, la aportación en recursos del IPEJAL será de hasta \$390'000,000.00 (Trescientos noventa millones de pesos 00/100 M.N.) (en lo sucesivo el techo presupuestal) 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), equivale a USD \$28'800,000.00 Veintiocho Millones Ochocientos Mil dólares de los Estados Unidos de América; cantidad que se irá aportando en las parcialidades, forma y términos que se establecen en el presente apartado y según las correlativas aportaciones de terrenos que EL DESARROLLADOR vaya realizando. - - - - -

- - - Lo anterior en el entendido de que el IPEJAL no estará

obligado a realizar ninguna aportación al Fideicomiso, en tanto El Desarrollador no aporte terrenos suficientes para garantizar la aportación mencionada en la proporción pactada.- - - - -



--- En su caso y agotado el techo presupuestal de \$390'000,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS) señalado en el presente inciso, si para efectos de las fluctuaciones cambiarias, el monto aportado por el IPEJAL es inferior a los USD \$28'800,000.00 (VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), se podrán evaluar las siguientes tres alternativas, entre el IPEJAL y EL DESARROLLADOR, sin participación del FIDUCIARIO:- - -

✓

--- Que la participación del IPEJAL en el proyecto sea proporcional al monto de inversión efectivamente aportados por el IPEJAL y por El DESARROLLADOR;- Que se reduzca el tamaño del proyecto, con el espíritu de respetar que el IPEJAL y EL DESARROLLADOR participen en la proporción establecida en el apartado siguiente; - - - - -

--- Que se proponga incrementar el techo presupuestal ante el Consejo Directivo del IPEJAL, para que el IPEJAL complete la aportación de \$28'800,000 (VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). - - - - -

--- El IPEJAL y El Desarrollador, están conformes en caso de que por las fluctuaciones cambiarias EL IPEJAL complete una aportación equivalente a \$28'000,000.00 (VEINTIOCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y no se agotara el techo presupuestal de \$390'000,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS), el remanente del techo presupuestal lo dispondrá EL IPEJAL para los destinos que determine su Consejo Directivo;, sin necesidad de comprobación por parte del FIDUCIARIO, quien en su caso, recibirá instrucciones del COMITÉ TECNICO para entregar estas cantidades de dinero al IPEJAL. - - - - -

--- Finalmente, el COMITÉ TECNICO hará del conocimiento del FIDUCIARIO para los fines de registro correspondiente, los cambios y ajustes en estos conceptos.-a).- Que el FIDUCIARIO habiendo recibido los PREDIOS Fideicomitidos, permita a El Desarrollador llevar a cabo todas las obras de urbanización, edificación y en su momento, comercialización que contempla el Proyecto Ejecutivo del Desarrollo Inmobiliario Integral a realizarse sobre EL PREDIO fideicomitado, conforme al proyecto general, y de conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, el cual deberá estar sujeto al Plan Parcial de Urbanización aplicable al PREDIO., con cargo a los recursos propios de EL DESARROLLADOR, con cargo a los recursos propios del Fideicomiso o con cargo a los recursos provenientes de créditos que contrate EL DESARROLLADOR. - - - - -

--- El IPEJAL y El Desarrollador aceptan que el FIDUCIARIO no forma parte, ni está obligado a conocer ni interpretar el Contrato de Asociación y Afectación Fiduciaria celebrado entre ellos. - - - - -

--- b).- Que el FIDUCIARIO con la autorización expresa del IPEJAL, conceda la posesión física, material y jurídica del PREDIO fideicomitado a El Desarrollador, en términos de lo expresado en la Cláusula Séptima de presente Contrato, durante la vigencia del presente Fideicomiso o hasta el momento en que dicha posesión le sea requerida por el FIDUCIARIO, conforme a las instrucciones del COMITÉ TECNICO, para que realice libre y directamente la acción urbanística proyectada sobre el PREDIO fideicomitado. - - - - -

--- Que, en su caso, El FIDUCIARIO, sin su responsabilidad, permita a El Desarrollador, efectuar bajo su exclusiva responsabilidad, y con cargo a sus propio recursos y/o con cargo a los créditos que contrate, o con cargo al Patrimonio Líquido del Fideicomiso, la realización de las actividades necesarias para obtener la incorporación municipal de EL PREDIO, así como la obtención de los dictámenes,

autorizaciones, permisos, licencias y concesiones gubernamentales que se requieran para la realización y en su momento, comercialización del proyecto de urbanización, edificación y comercialización de un Desarrollo Inmobiliario Integral, en su caso para la fusión de las fracciones, subdivisión o lotificación de los terrenos o la constitución del o los regímenes de propiedad en condominio o fraccionamiento, que correspondan, así como para realizar cualquier otro trámite que resulte necesario o conveniente para cumplir con los fines del fideicomiso.-----

--- Para estos efectos el FIDUCIARIO otorgará poder especial para actos administrativos (entiéndase trámite de permisos, licencias, autorizaciones y concesiones, etc.) a la persona que indique El COMITÉ TÉCNICO a efecto de que se aboque a la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean necesarios para poder iniciar la acción urbanística sobre el PREDIO fideicomitado.-----

--- El Desarrollador se obliga a tramitar los Permisos, licencias, autorizaciones y concesiones correspondientes, dentro de los 12 (doce) meses siguientes, contados a partir de la constitución del presente Contrato, en el entendido de que dicho plazo podrá ser ampliado por un plazo igual adicional, siempre que a juicio del COMITÉ TECNICO los avances sean sustanciales y no haya atrasos imputables al Desarrollador, que pudiera determinar el propio COMITÉ TECNICO, sin ninguna responsabilidad para el FIDUCIARIO.-----

--- El FIDUCIARIO no será responsable de computar los plazos y condiciones aquí establecidas, los cuales le deberán ser informados en cuanto a cumplimiento o no, por parte del COMITÉ TÉCNICO al FIDUCIARIO, indicándole en su caso, las instrucciones que resulten necesarias.-----

--- a).- Que el FIDUCIARIO permita al DESARROLLADOR, terminar las obras de urbanización, lotificación, edificación de las unidades habitacionales, comerciales de servicios y/o mixtas, en su totalidad de acuerdo



✓

al Proyecto General autorizado y de conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, el cual deberá estar sujeto al Plan parcial de Urbanización aplicable al PREDIO, Proyecto Ejecutivo y cumplimiento los tiempos establecidos en el calendario de obra y en el entendido de que los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS pactaran la realización del Desarrollo Inmobiliario Integral por etapas, según como mejor convenga para los fines del Fideicomiso. - - -

- - - El FIDUCIARIO no será responsable de computar los plazos y condiciones aquí establecidas, los cuales le deberán ser informados en cuanto a cumplimiento o no, por parte del COMITÉ TÉCNICO al FIDUCIARIO, indicándole en su caso, las instrucciones que resulten necesarias. - - - - -

- - - Los plazos establecidos en el presente punto, los acuerdos del COMITÉ TÉCNICO y el Calendario de obra de urbanización que se elabore, correrán por días naturales, de momento a momento, los meses se computarán de treinta días y no podrán suspenderse ni interrumpirse por ningún motivo, salvo que así lo determine el COMITÉ TÉCNICO. - - - - -

- - - El FIDUCIARIO queda relevado de la responsabilidad de determinar el cumplimiento de El DESARROLLADOR al avance de la obra, situaciones que el COMITÉ TÉCNICO determinará en base a sus análisis y revisión de documentos, haciéndolo del conocimiento del FIDUCIARIO. - - - - -

- - - a).- Que El FIDUCIARIO en su momento, por instrucciones que por escrito emita el COMITÉ TÉCNICO, que más adelante se establece, lleve a cabo, la donación, a favor del H. Ayuntamiento de Chapala, Jalisco, de las superficies de terreno que correspondan y con ello dar cumplimiento a lo previsto por las Leyes vigentes en materia de Desarrollo Urbano. - - - - -

- - - Los costos que se generen por el presente trámite correrán por cuenta y orden del Patrimonio Líquido del Fideicomiso, previas instrucciones del COMITÉ TECNICO. - -

- - - b).-Que el FIDUCIARIO por instrucciones que por

escrito reciba del COMITÉ TÉCNICO, quién deberá contar con la aceptación expresa del representante del IPEJAL, constituya garantía hipotecaria, en una primera fase hasta 140 ciento cuarenta hectáreas de EL PREDIO, las cuales forman parte de las 450 cuatrocientas cincuenta hectáreas que se desarrollarán, a favor de la o las instituciones de crédito y/o financieras y/o Sofom, nacionales o extranjeras y en los grados de prelación que El DESARROLLADOR indique, para garantizar los créditos o financiamientos que en su caso solicite este último, para la realización de las primeras 140 ciento cuarenta Hectáreas del Desarrollo Inmobiliario Integral, de conformidad con el proyecto general autorizado por el IPEJAL y EL DESARROLLADOR, y solamente para estos fines. - - -

- - - El FIDUCIARIO podrá constituir garantía hipotecaria inclusive a créditos otorgados por BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX. - - - - -

- - - El IPEJAL desde este momento ratifica la autorización al DESARROLLADOR y al FIDUCIARIO para que este último en cumplimiento de las instrucciones del COMITÉ TECNICO, otorgue las garantías hipotecarias que sean necesarias. - - - - -

- - - El costo del financiamiento, y créditos contratados incluyendo los intereses, será a cargo del Patrimonio Líquido del Fideicomiso; El FIDUCIARIO no será responsable de verificar estos costos financieros, quedando a cargo del COMITÉ TÉCNICO el validar esta situación. - - - - -

- - - Así mismo el IPEJAL y EL DESARROLLADOR, reconocen que, Banco Nacional de México, Sociedad Anónima. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su momento, comparecerá a otorgar garantía hipotecaria, en su exclusivo carácter de FIDUCIARIO Titular jurídico de EL PREDIO objeto de la hipoteca, por lo que responde exclusiva y únicamente hasta donde los mismos alcancen, sin comprometer ningún otro patrimonio, ni de la propia institución ni de sus Funcionarios, ni Delegados



✓

Fiduciarios. Por tanto el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B se obligan a sacar en paz y a salvo al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A y al FIDUCIARIO y a sus respectivos empleados, funcionarios y Delegados Fiduciarios, en caso de que se presente alguna reclamación, procedimiento, juicio o demanda en contra de cualquiera de ellos en relación con el crédito que se otorgue, tal situación deberá asentarse en los contratos de créditos respectivos. - - - - -

- - - Las superficies de terreno o unidades resultantes de la acción urbanística que se encuentren bajo garantía hipotecaria no podrán ser transmitidos por el FIDUCIARIO, sino hasta que el acreedor hipotecario manifieste que las obligaciones han quedado debidamente y cabalmente cumplidas. - - - - -

- - - El Fideicomitente y Fideicomisario B, queda obligado a obtener y entregar al COMITÉ TÉCNICO el escrito de cumplimiento a las obligaciones crediticias garantizadas para que estas puedan ser liberadas por el FIDUCIARIO, entregando al FIDUCIARIO el escrito correspondiente. - - - - -

- - - Que el FIDUCIARIO constituya los regímenes de fraccionamiento o condominio que correspondan en el PREDIO fideicomitado, previas instrucciones que al efecto reciba del COMITÉ TECNICO.- - - - -

- - - a).- Que El FIDUCIARIO previas instrucciones del COMITÉ TECNICO permita a El Desarrollador, la administración y comercialización del desarrollo Inmobiliario Integral, ya sea por cuenta propia, o por terceros contratados por El Desarrollador, bajo su estricta responsabilidad, sin ninguna responsabilidad para el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, ni para el FIDUCIARIO, y sin que por ello se entienda que EL DESARROLLADOR queda exento de las responsabilidades derivadas del presente Fideicomiso.- - - - -

- - - El DESARROLLADOR es el único responsable por el incumplimiento con relación a los contratos que celebre en ejercicio de la comercialización de las unidades resultantes. El

DESARROLLADOR desde este momento libera al FIDUCIARIO y al IPEJAL de cualquier responsabilidad por las obligaciones que el DESARROLLADOR adquiera con motivo de la celebración de preventas o compromisos en este sentido, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo a EL IPEJAL y al FIDUCIARIO del Fideicomiso de cualquier responsabilidad por estas negociaciones y compromisos que asuman, en el entendido de el FIDUCIARIO no comparecerá a dichos contratos preparatorios. -----



--- Cada contrato privado de compraventa o promesa de venta que se celebre sobre las viviendas deberá ser suscrito por el DESARROLLADOR y el Adquirente y se le asignará un folio único que lo identifique y permita llevar al Comité Técnico el control del mismo, quién proporcionará al FIDUCIARIO la relación de contratos firmados una vez que solicite la extinción parcial del Fideicomiso.-----

--- Queda exceptuado de lo antes mencionado, lo referente a la transmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes, ya que esta obligación depende de EL Desarrollador conjuntamente con el COMITÉ TECNICO del Fideicomiso.-----

--- a).-El FIDUCIARIO, en el momento en el que se lo instruya el COMITÉ TECNICO abrirá las siguientes subcuentas, en las cuales invertirá en forma separada las cantidades de dinero que correspondan a los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS conforme a lo siguiente:-----

--- I).-Subcuenta A: cantidades correspondientes al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A.-----

--- II).- Subcuenta B: cantidades correspondientes al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIOS B.-----

--- El COMITÉ TECNICO será responsable de instruirle al FIDUCIARIO el depósito de las cantidades de dinero que correspondan a cada FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO., en su caso, el FIDUCIARIO queda

liberado de la responsabilidad de separar el Patrimonio Líquido del Fideicomiso, hasta que reciba las instrucciones correspondientes por parte del COMITÉ TECNICO.- - - - -

- - - **a).-** El DESARROLLADOR directamente y sin responsabilidad, ni ingerencia del FIDUCIARIO, recibirá las cantidades de dinero que provengan de la comercialización de cada unidad resultante, mediante dos Cuentas de Cheques que abrirá a su nombre y con su RFC. (en lo sucesivo las Cuentas de Cheques). En el momento en que se lo instruya el COMITÉ TECNICO.- - - - -

- - - **I).-** Cuenta de Cheques en pesos.- - - - -

- - - **II).-** Cuenta de Cheques en dólares.- - - - -

- - - Estas Cuentas de Cheques serán sin chequera y no podrán recibir efectivo.- - - - -

- - - El DESARROLLADOR queda obligado a otorgar facultades de Consulta vía web mediante el servicio en línea de banca electrónica Banamex a las personas que le solicite el IPEJAL y a mantener vigentes estas facultades mientras estén vigentes las Cuentas de Cheques.- - - - -

- - - El DESARROLLADOR en su caso cubrirá bajo su responsabilidad en los términos de ley, el Impuesto Sobre la Renta que le corresponda por los ingresos percibidos por estos conceptos en la etapa de la comercialización.- - - - -

- - - De igual forma, las demás cargas e implicaciones fiscales serán reconocidas por el IPEJAL y por EL DESARROLLADOR en la medida que les corresponda, por lo que presente Fideicomiso no realizará actividades empresariales.- - - - -

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

- - - En este acto EL DESARROLLADOR, otorga al FIDUCIARIO un mandato puro simple e irrevocable, para que este, proceda a cargar todos los días hábiles, conforme a

calendario bancario y hasta antes de la 13:00 trece horas de la tarde el total de los saldos existentes en dichas Cuentas de Cheques propiedad de EL DESARROLLADOR y los invierta en la subcuenta que corresponda conforme a las instrucciones del COMITÉ TECNICO.- - - - -



Handwritten signature or mark.

- - - El COMITÉ TECNICO será responsable de informar al FIDUCIARIO los datos relativos a las Cuentas de Cheques, es decir, sucursal, número de cuenta y las cantidades de dinero que, habiendo sido cargadas, correspondan a cada uno de los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, de acuerdo al porcentaje de participación que a cada uno corresponde. - - - - -

- - - Para efectos del mandato, EL DESARROLLADOR en su carácter de mandante, se obliga con el FIDUCIARIO en su calidad de Mandatario a: - - - - -

- - - a).- A no realizar acto alguno que impida al Mandatario cumplir con las instrucciones establecidas en el Cláusula Tercera del presente Contrato.- - - - -

- - - b).- A no instruir al Mandatario y a Banamex (refiriéndonos a la parte comercial), para que transmita la totalidad o parte de los saldos existentes en la Cuenta de Cargo a una cuenta distinta del presente Contrato.- - - - -

- - - c).- A no instruir al Mandatario y a Banamex para que lleve a cabo cualquier operación relacionada con los flujos recibidos, distinta a lo señalado en el presente Contrato.- - - - -

- - - d).- Consultar, vía electrónica, saldos y movimientos de la Cuenta de Cargo, sin que se considere facultad alguna de efectuar movimientos que afecten los flujos recibidos en dicha Cuenta de Cargo.- - - - -

- - - e).- Dar aviso al Mandatario de cualquier circunstancia que afecte o que pudiere afectar el desempeño de la presente Comisión.- - - - -

- - - f).- Asimismo, se obliga, incluyendo sin limitar, a: - - - - -

- - - I.- No pagar cheques con cargo a la Cuentas de Cheques.

- - - II.- Hacer transferencias electrónicas de los saldos recibidos en las Cuentas de Cheques.- - - - -

- **III).**-No emitir giros con cargo a las Cuentas de Cheques.-----
- **IV).**- No hacer disposición en efectivo de los saldos integrantes de las Cuentas de Cheques.-----
- **V).**- No emitir cheques de caja o certificados con cargo a las Cuentas de Cheques.-----
- **VI).**- No utilizar las Cuentas de Cheques como mecanismo de pago de obligaciones distintas a las previstas en el presente Contrato.-----
- **VII).**- No solicitar a Banamex, la cancelación de las Cuentas de Cheques, durante la vigencia de la presente Mandato.-----
- **VIII).**- No solicitar a Banamex o cualquier otra institución financiera, del sistema financiero mexicano, la apertura de otras Cuentas para efectos de recibir los flujos que se recibirán en las Cuentas de Cheques.-----
- **IX).**- No realizar cualquier acto análogo a los anteriores que impida la ejecución de los actos aquí instruidos al Mandatario.-----
- **X).**- No disponer de los saldos de las Cuentas de Cheques vía la Banca Electrónica.-----
- **XI).**- No hacer movimientos vía la Banca Electrónica.-----
- **XII).**- No solicitar a Banamex, la modificación de los contratos de depósito que impidan la ejecución de las instrucciones del Comisionista.-----
- **XIII).**- Responder por los daños y perjuicios que pudieran surgir derivados del incumplimiento a las instrucciones establecidas en el presente Contrato.-----
- El Mandato que aquí se contiene es de carácter irrevocable, por lo que el Mandatario renuncia de manera expresa e irrevocable a cualquier derecho que pudiera tener para revocar este Mandato sin la autorización expresa del IPEJAL y el FIDUCIARIO.-----
- Para efectos de registro de los porcentajes de participación que sobre el Patrimonio Fideicomitado y su

producto, ostentan las Partes, este queda de la siguiente manera:-----

--- **I).-** Corresponderá al IPEJAL una participación del 40% sobre las utilidades antes de impuestos de todas las etapas del proyecto.-----

--- **II).-** El 60% restante de participación, le corresponderá a EL DESARROLLADOR.-----

--- EL DESARROLLADOR tiene la obligación de presentar AL IPEJAL trimestralmente, la actualización de los flujos de efectivo del proyecto, tanto históricos, como proyectados, con la finalidad de que EL IPEJAL conozca en todo momento la proyección de la recuperación de la inversión, así como el rendimiento esperado actualizado del proyecto, sin ninguna injerencia ni participación del FIDUCIARIO.-----

En concordancia con lo anterior, las partes pactan que al término de 10 diez años contados a partir de la firma del presente instrumento, llevarán a cabo de manera conjunta una evaluación del proyecto y sus resultados, y en el caso de que aún no se cumpliera con la recuperación total de la inversión hecha por EL IPEJAL, incluida una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 29% veintinueve por ciento, éste decidirá si continua o se retira del negocio. En caso de que EL IPEJAL decida retirarse del negocio, se valuara el proyecto conforme al mismo mecanismo de valuación pactado en este contrato, y los activos del proyecto serán distribuidos entre LA EMPRESA y EL IPEJAL, en la proporción de la participación que a cada una le corresponde en el negocio, teniendo ambas partes derechos de preferencia para adquirir los activos que en la distribución le correspondan a la otra, pagándole el valor resultante del avalúo.-----

--- **m).-** Que el FIDUCIARIO a solicitud del COMITÉ TÉCNICO formalice la transmisión de propiedad en ejecución parcial de Fideicomiso de las unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario Integral que se indica, a favor de los Adquirentes que le señale por escrito dicho Comité Técnico,



7

una vez que éstos últimos hubieren pagado en su totalidad la contraprestación pactada, de acuerdo a las comprobaciones que para tales efectos realice el propio COMITÉ TECNICO. - - - - -

- - - El DESARROLLADOR responderá por los vicios ocultos y el saneamiento para el caso de evicción a favor de los Adquirentes situación que se insertará en cada escritura en la que conste la transmisión del inmueble en ejecución parcial o total del Fideicomiso. - - - - -

- - - 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. - - - - -

- - - **n).-** El IPEJAL y el DESARROLLADOR, acuerdan que EL DESARROLLADOR en un término de 3 tres años computados a partir de la firma del Fideicomiso, deberá tener concluido: - - - - -

- - - 1.- PERMISOLOGÍA: Con un avance del 100%, entendiéndose por tal de manera enunciativa, más no limitativa la siguiente: - - - - -

- - - Plan Parcial, Estudio de Impacto Ambiental, Estudios Hidráulicos, Licencias de Urbanización y Licencia de Construcción.- - - - -

- - - 2.- VIALIDAD PRINCIPAL: Contratada e iniciada, con un avance físico mínimo del 30% treinta por ciento; - - - - -

- - - 3.- CAMPO DE GOLF: Contratado e iniciado, con un avance físico mínimo del 30% treinta por ciento; - - - - -

- - - - - 4.- CASA CLUB: Contratado e iniciado, con un avance físico mínimo del 30% treinta por ciento.- - - - -

- - - EL IPEJAL y el DESARROLLADOR determinarán conjuntamente mediante la evaluación de un calendario de obra y revisión física el avance anteriormente mencionado. - - - - -

- - - En caso de que El DESARROLLADOR no cumpliera con los avances establecidos en la presente cláusula, sin necesidad de acuerdo del COMITÉ TÉCNICO, se procederá a

liquidar el Fideicomiso, quedando a favor de EL IPEJAL la totalidad de EL PREDIO con todas las mejoras realizadas y lo en él construido. - - - - -

- - - Una vez revisado el avance y en caso de que se llegare a determinar el incumplimiento de EL DESARROLLADOR, el COMITÉ TECNICO notificará al mismo en los domicilios establecidos en el presente Contrato, (en lo sucesivo la notificación) que cuenta con un periodo de 6 seis meses para dar cumplimiento a los avances anteriormente mencionados. De lo contrario si persiste el incumplimiento y sin necesidad de acuerdo del COMITÉ TÉCNICO, EL PREDIO aportado al fideicomiso pasara a ser propiedad de EL IPEJAL.- - - - -

- - - Llegado este momento el IPEJAL deberá girar instrucciones por escrito al FIDUCIARIO en las cuales le solicite a su favor, la transmisión del PREDIO Fideicomitado en el estado en que se encuentre y la entrega de las cantidades de dinero que conformen el Patrimonio Líquido del Fideicomiso. - - - - -

- - - El FIDUCIARIO no queda obligado a validar las instrucciones del IPEJAL, en su caso, solo deberá confirmar (i) el transcurso de los 3 años computados a partir de la firma del Fideicomiso, (ii) la notificación realizada por el COMITÉ TECNICO al DESARROLLADOR y (iii) que haya transcurrido el plazo de 6 meses para que el DESARROLLADOR haya dado cumplimiento a los avances contenidos en la notificación, procediendo a cumplir con las instrucciones recibidas por parte del IPEJAL.- - - - -

- - - Esta transmisión de los bienes Fideicomitados al IPEJAL conllevará la extinción del Fideicomiso.- - - - -

- - - o).- Que El FIDUCIARIO realice los actos que sean necesarios para la consecución de los fines del presente contrato. - - - - -

- - - p).- Que El FIDUCIARIO, en cualquier momento, extinga el Fideicomiso si así se lo solicitan en forma mancomunada el IPEJAL y el DESARROLLADOR o si se



[Handwritten signature]

configura el supuesto establecido en el inciso m) de la presente cláusula.-----

--- **NOVENA.- DE LA ADMINISTRACIÓN.**- Para la administración del presente Fideicomiso, el FIDUCIARIO tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo actuar siempre como buen padre de familia y responderá civilmente por lo daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente Fideicomiso, en términos del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

--- **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 del otro FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO, la operación será nula absolutamente, y no podrá oponerse al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO ni al FIDUCIARIO, y otorgará al otro FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO 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. 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.**

Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS y/o el Comité Técnico tendrán la obligación de avisar por escrito al 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 de las Partes o de terceros, que impidan o dificulten el cumplimiento del presente Contrato. En caso de surgir algún conflicto, el Fiduciario limitará su responsabilidad a otorgar los poderes suficientes en favor de la persona o personas que por escrito le solicite Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS 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 de dichos 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 Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS 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 Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS deberán entregar un informe de su actuación al Fiduciario por lo menos cada tres meses y en cualquier otro tiempo a petición del Fiduciario. Los apoderados



[Handwritten signature]

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 y/o el Comité Técnico, para que se avoque a la defensa del Patrimonio en Fideicomiso y los derechos del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de cualquier notificación, denuncia, demanda o cualquier requerimiento con respecto al Patrimonio del Fideicomiso. Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al 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 tiene Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS o el 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, con cargo al Patrimonio Líquido del Fideicomiso.- - - -

- - - EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B está obligado a sacar en paz y a salvo al IPEJAL y al Fiduciario en tanto éste último actúe dando cumplimiento a las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del propio FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B y del clausulado

del presente Contrato. -----

--- Asimismo, Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS estará(n) obligado(s) 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. -----



--- Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS instruyen desde este momento y en forma irrevocable al 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 de Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS y/o 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 Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS y/o el COMITÉ TÉCNICO deslindando de cualquier responsabilidad al fiduciario. -----

--- **DE LA DEFENSA DE LOS RECURSOS OBJETO DEL MANDATO.**- Para efectos del mandato que se incluye en el presente Contrato, el Mandante tendrá la obligación de avisar por escrito al Mandatario de cualquier situación que pudiera afectar los recursos destinados a la ejecución del Mandato, así como de nombrar a una o más personas que se encarguen de defender los derechos sobre dichos recursos; en este caso el Mandatario no tendrá responsabilidad alguna en relación a dicha defensa toda vez que en el presente Mandato no se otorgan facultades para pleitos y cobranzas. -----

--- El Mandatario no será responsable de hechos, actos u

omisiones del Mandante o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento del presente Mandato. - - - - -

- - - El Mandatario no será responsable de cualquier notificación, denuncia, demanda o cualquier requerimiento con respecto a los recursos objeto del Mandato y no estará autorizado para actuar a su arbitrio ni para representar al Mandante en la defensa de los Recursos Objeto del Mandato. En caso de que el Mandatario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionada con los recursos objeto del Mandato lo hará inmediatamente del conocimiento del Mandante para que se avoque a la defensa de los mismos. - - - - -

- - - Asimismo, el Mandante se obliga 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 Mandato. - - - - -

- - - **DECIMA SEGUNDA.- SUSTITUCION DE FIDUCIARIO.-** El Fiduciario podrá cesar en su cargo o ser removido de común acuerdo por los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS mediante los correspondientes avisos por escrito al FIDUCIARIO con un mínimo de 30 treinta días hábiles con 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 TECNICO 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