

CONTRATO DE ASOCIACIÓN CON AFECTACIÓN FIDUCIARIA (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO DE ASOCIACIÓN" O EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, EL DÍA 22 VEINTIDÓS DE AGOSTO DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", EN LO SUCESIVO "EL IPEJAL", REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, EL ING. SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO; Y POR LA OTRA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA "SANTA CRUZ INMOBILIARIA DE CHAPALA, S.A. DE C.V." REPRESENTADA POR SU APODERADO GENERAL, EL SEÑOR RAMIRO VILLASEÑOR PACHECO, EN LO SUCESIVO LA "EMPRESA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

I.- Declara "EL IPEJAL", por conducto de su representante legal, que:

I.1. Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad y patrimonio propio, que se rige por lo dispuesto en la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

I.2. Su Director General está facultado para la celebración del presente Contrato, conforme a lo establecido por el artículo 154, fracciones I, VIII y XVI 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.

I.3. Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero" y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.

I.4. En la Sesión Ordinaria 12/2011 del Consejo Directivo del IPEJAL, celebrada con fecha 16 de Diciembre de 2011 dos mil once, y por acuerdo emitido por unanimidad de votos de sus miembros, se aprobó la celebración de los actos jurídicos necesarios como lo es el presente contrato de asociación- para llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario Integral, (término que se define más adelante) a través del cual **EL IPEJAL** aportará **RECURSOS ECONOMICOS** y la **EMPRESA** aportará terrenos, urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, equipamiento y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral (término que se define más adelante).

Para efectos de una mejor ilustración y comprensión de los alcances del presente contrato, a continuación se transcribe, en lo conducente, el mencionado acuerdo del Consejo Directivo:

"Con base en la información expuesta a los consejeros, se autoriza la inversión en el citado proyecto de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El monto máximo de inversión del IPEJAL será de hasta \$28.8 millones de dólares.
- La garantía sobre la inversión deberá ser la tierra donde se desarrollará el proyecto, además cada peso que invierta el IPEJAL, deberá estar garantizado con tierra por el equivalente a dos pesos (relación 2 a 1).
- El IPEJAL sólo podrá aportar los recursos conforme se vaya consolidando la tierra en propiedad privada y ésta sea dada en garantía al Instituto. En todo caso, el valor de la tierra deberá ser determinado mediante avalúo aprobado por IPEJAL.

## **II.- Declara la EMPRESA, a través de su representante legal, que:**

II.1. La sociedad denominada **"SANTA CRUZ INMOBILIARIA DE CHAPALA, S.A. DE C.V."** es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 39,015, otorgada el día 17 de Enero del 2012, ante la fe del Licenciado Manuel Bailón Cabrera, Notario Público número 35 de esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, misma que se encuentra pendiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta Ciudad, en razón de la fecha del instrumento.

II.2. Los actos que se obliga a realizar en los términos del presente Contrato, 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 párrafo anterior y en el acuerdo único del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de junio del 2012.

II.3. Es legítimo propietario y poseedor de 27 fracciones de los predios denominados "Santa Cruz de la Soledad" y "San Nicolás de Ibarra", los cuales se encuentran ubicados en el municipio de Chapala, Jalisco, y las cuales suman una superficie de 53-66-91.66 (CINCUENTA Y TRES HECTÁREAS, SESENTA Y SEIS ÁREAS, NOVENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SEIS CENTIÁREAS), respecto de la cual se cuentan con 27 Títulos de Propiedad (en lo sucesivo **EL PREDIO**), los cuales se describen en el anexo 1 del presente, acompañando copia simple de los Títulos.

Respecto a la superficie anteriormente señalada LA EMPRESA manifiesta bajo protesta de decir verdad que se están corriendo las notificaciones del derecho del tanto previstas en los dispositivos legales 84 y 89 de la Ley Agraria y manifiesta su conformidad en obligarse en un plazo de hasta 60 sesenta días para cumplir con las formalidades que establece la Ley Agraria, y entregar las constancias originales correspondientes a la notificación escrita al Comisariado Ejidal, la constancia publicada por el Comisariado Ejidal con la relación de bienes o derechos que se enajenan con las fechas y lugares en que fueron publicadas y notificaciones y renunciaciones de los derechos de preferencia de los gobiernos Municipal y Estatal.

II.4. La superficie descrita con anterioridad forma parte de un predio con superficie total de aproximadamente 450 hectáreas, cuya superficie restante también será adquirido en propiedad e



incorporado y aportado al igual que el predio anterior por LA EMPRESA directamente o por un tercero al patrimonio del fideicomiso, en un plazo de 6 meses a partir de la firma del presente contrato.

En lo sucesivo, cuando se haga mención a **EL PREDIO**, se entenderán incluidas las distintas porciones de terreno que se vayan adquiriendo, incorporando y aportando al fideicomiso en términos del párrafo anterior.

II.5. A la fecha en que se realice la aportación de EL PREDIO al fideicomiso, éste se encontrará invariablemente libre de todo gravamen o limitación de dominio alguna; y a la firma del presente instrumento EL PREDIO descrito en la declaración II.3, se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, por lo que LA EMPRESA puede material y jurídicamente disponer de él y transmitirlo libremente al patrimonio del fideicomiso.

II.6. Su representante está investido de las facultades suficientes para la celebración del presente Contrato, lo que se acredita con la escritura pública número 39,142 treinta y nueve mil ciento cuarenta y dos, de fecha 21 veintiuno de agosto de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Bailón Cabrera, Notario Público número 35 treinta y cinco de Guadalajara, Jalisco, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, ni limitadas en todo o en parte a la fecha de la celebración del presente contrato.

II.7. Es su voluntad celebrar el presente Contrato en los términos del mismo; y cuenta con la capacidad legal, técnica y económica necesaria para ello.

II.8. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes SCI1201174S1, y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.

### III.- Declaran conjuntamente LAS PARTES, que:

III.1. Han convenido en conjuntar sus recursos para llevar a cabo la urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, equipamiento y comercialización del Desarrollo Inmobiliario Integral, (término que se define más adelante) que se desarrollará sobre **EL PREDIO**; y para tal efecto se reconocen recíprocamente la personalidad con la que comparecen y celebran el presente Contrato con el objeto de establecer las obligaciones y derechos que cada parte adquiriría por virtud del mismo.

III.2. Como motivo determinante de su voluntad para la celebración del presente Contrato, ambas partes ratifican las consideraciones siguientes:

a).- A efecto dar cumplimiento a los objetivos de **EL IPEJAL** es conveniente que **EL PREDIO** sea debidamente urbanizado, lotificado, edificado y equipado en lotes individuales o macro-lotes de carácter habitacional, comercial, de servicios o mixtos con el fin de proceder a su comercialización\* y distribuir las utilidades entre las partes en los

porcentajes que más adelante se precisan, o en su caso distribuir los inmuebles o unidades privativas resultantes entre las partes de acuerdo al procedimiento que se establezca en las cláusulas del presente contrato y en el contrato de fideicomiso.

b).- La **EMPRESA** cuenta con los recursos económicos, equipo y capacidad técnica y profesional para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario Integral (término que se define más adelante), consistiendo el mismo en la urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas de inmuebles, equipamiento y comercialización de las unidades resultantes.

c).- A la **EMPRESA** le resulta conveniente que en los términos del presente Contrato se le otorgue la posesión de EL PREDIO que se aportará al fideicomiso, con el fin de tener el derecho a desarrollarlo, ya que le permite recuperar su inversión, el costo de su trabajo, así como obtener los ingresos que se pactan en este Contrato de Asociación, directamente del producto de la venta de las Unidades (término que se define más adelante).

d).- Para efectos de garantizar las obligaciones que ambas partes establecen dentro del presente Contrato de Asociación, las partes han convenido en celebrar un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con la finalidad de llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario Integral, sujeto a los términos y condiciones generales que en el clausulado del presente contrato quedan establecidos.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Las partes se obligan a celebrar y formalizar entre sí y con la concurrencia de la Institución Fiduciaria que de común acuerdo designen, un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, mediante el cual se llevará a cabo la urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicio y/o mixtas, equipamiento y comercialización del desarrollo inmobiliario integral sobre EL PREDIO.

(I). El CONTRATO DE FIDEICOMISO referido en el párrafo anterior, estará sujeto a los términos y condiciones que las partes en su oportunidad pacten y establezcan en el instrumento respectivo, y a las siguientes bases generales que desde este momento han sido convenidas de común acuerdo por las partes:

I.- Partes.- Tanto EL IPEJAL como LA EMPRESA tendrán simultáneamente los caracteres de FIDEICOMITENTES, con respecto a las aportaciones que a cada una le corresponde realizar, y de FIDEICOMISARIAS, con respecto a los beneficios que a cada una le corresponde obtener del negocio a desarrollar. La FIDUCIARIA será la institución que ambas partes designen de común acuerdo.



II.- Aportación de LA EMPRESA.- LA EMPRESA directamente o a través de un tercero, aportará EL PREDIO al patrimonio del fideicomiso sobre el cual la EMPRESA llevará a cabo con recursos propios, con recursos del fideicomiso, y/o con recursos provenientes de crédito que LA EMPRESA aporte al fideicomiso, las obras de urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, equipamiento y comercialización necesarias para lograr la venta de las Unidades.

LA EMPRESA se compromete a aportar EL PREDIO una vez que se haya cumplido con las formalidades establecidas en los artículos 84 y 89 de la Ley Agraria y entregado las constancias de notificación y publicación y en su caso el no ejercicio o renuncias del derecho del tanto del Comisariado Ejidal, y demás constancias que fueran necesarias para aportar EL PREDIO, además de la notificación y renuncias de los derechos de preferencia de los gobiernos Municipal y Estatal y Federal.

LA EMPRESA garantizará a EL IPEJAL su inversión económica en el fideicomiso mediante la aportación de tierra en una proporción de dos a uno, es decir, EL IPEJAL, aportará económicamente el 50% cincuenta por ciento del valor de la tierra aportada por LA EMPRESA.

EL IPEJAL realizará su aportación económica conforme LA EMPRESA vaya aportando al fideicomiso directamente o a través de tercero, tierra debidamente consolidada, en bloques y hasta que se consoliden 450 hectáreas. Se entenderá por tierra consolidada aquella que cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 84, 86 y 89 de la Ley Agraria y haya sido convertida en propiedad privada.

Para efectos de determinar la cantidad económica de la aportación del IPEJAL, por cada porción de terreno que se vaya aportando al fideicomiso, cada una de LAS PARTES deberá presentar un avalúo en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la aportación de EL PREDIO al fideicomiso, respecto de los cuales si se presenta entre ellos una diferencia menor al 10% se tomará el valor menor de los dos avalúos; si la diferencia fuese mayor al 10%, procederán a presentar conjuntamente un tercer avalúo que realizará una institución bancaria.

EL IPEJAL aportará al fideicomiso el 50% cincuenta por ciento del valor que arroje dicho avalúo, de tal manera que los fondos recibidos por este concepto sean entregados a LA EMPRESA para ser aplicados a los fines del propio fideicomiso.

EL PREDIO deberá ser de propiedad privada debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y contar con cuenta y clave catastral, así como de agua en su caso y aportado al patrimonio del fideicomiso una vez que se haya cumplido con lo establecido en la Ley Agraria, libre de todo gravamen o limitación de dominio alguna, quedando LA EMPRESA obligada al saneamiento para el caso de evicción.

Asimismo, LA EMPRESA coordinará y ejecutará, mediante acuerdo del Comité Técnico y a su costa, con recursos que LA EMPRESA aportará al fideicomiso, y/o con recursos provenientes de crédito que LA EMPRESA aportará al fideicomiso, los siguientes actos, que en su caso, también formarán parte del patrimonio del fideicomiso:

- La obtención de 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 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 por 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.

**(II). Aportación del IPEJAL.-** EL IPEJAL aportará al fondo del Fideicomiso recursos económicos hasta por un monto de \$390'000,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS), que a un tipo de cambio de \$13.5416 (TRECE PESOS CON 5416 DIEZMILÉSIMAS), vigente al 16 de diciembre de 2011, equivalen a USD \$28'800,000.00 (VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA); cantidad que se irá aportando en las parcialidades, forma y términos que correspondan, según las correlativas aportaciones de terreno de propiedad privada que LA EMPRESA vaya realizando, y guardando la proporción de dos a uno, según ha quedado pactado en el punto anterior.



Lo anterior, en el entendido de que el IPEJAL no estará obligado a realizar ninguna aportación al fideicomiso en tanto LA EMPRESA no aporte terreno suficiente para garantizar la aportación de EL IPEJAL, conforme la mencionada forma y proporción.

Agotado el techo presupuestal de \$390'000,000.00 (trescientos noventa millones de pesos) señalado en el párrafo anterior, si no fuere suficiente para cubrir la mitad del valor de las 450 cuatro cientos cincuenta hectáreas de tierra que se deben aportar al fideicomiso, se propondrá al Consejo Directivo del IPEJAL incrementar el techo presupuestal en la cantidad faltante o, en su defecto, ajustar la proporción de la participación del IPEJAL en el negocio.

Una vez que LA EMPRESA haya aportado al fideicomiso las 450 cuatro cientos cincuenta hectáreas del PREDIO y que EL IPEJAL haya aportado económicamente el equivalente a la mitad del valor de dicho predio, si no se hubiere agotado el techo presupuestal de \$390'000,000 (TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS) aprobado por el Consejo Directivo del IPEJAL, el remante del techo presupuestal lo dispondrá libremente el IPEJAL para los destinos que determine su Consejo Directivo.

**(III).- Participación económica.-** Le corresponde a EL IPEJAL una participación del 40% sobre las utilidades antes de impuestos de todas las etapas del proyecto. Con base en los flujos de efectivo presentados al Consejo Directivo de EL IPEJAL, se estima que EL IPEJAL recupere la totalidad de la inversión en un plazo de 7 años y que se obtenga una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 29% en dólares estadounidenses para el periodo evaluado de 10 años, además del valor futuro de la tierra que queda como reserva para etapas posteriores, en las cuales el IPEJAL continuará con una participación en la misma proporción. La empresa 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 recuperación de la inversión, así como el rendimiento esperado actualizado del proyecto.

En concordancia con lo anterior, las partes pactan que al término de los 10 diez años establecidos en el párrafo que antecede, 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 la Tasa Interna de Retorno (TIR) de 29%, éste decidirá si continúa o se retira del negocio. En caso de que EL IPEJAL decida retirarse del negocio, se valorará 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 derecho de preferencia para adquirir los activos que en la distribución le correspondan a la otra, pagándole el valor resultante del avalúo.

**(IV).- Cumplimiento de obligaciones recíprocas.-** Las partes se garantizarán en el Fideicomiso de forma recíproca, el cabal y definitivo cumplimiento de las obligaciones que cada una adquiere a su cargo mediante el presente Contrato.

**(V).- Responsabilidad de la EMPRESA.-** La EMPRESA se obligará a responder por los vicios ocultos de las obras de urbanización, lotificación y edificación de unidades habitacionales, comerciales de servicios y/o mixtas resultado del Desarrollo Inmobiliario Integral, a favor de EL IPEJAL y los Adquirentes (término que se define más adelante).

**(VI).- Responsabilidad de LA EMPRESA.-** LA EMPRESA se obligará a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del PREDIO.

**(VII).- Disposición de los recursos.-** El fiduciario será quien realice las erogaciones necesarias para el Desarrollo Inmobiliario Integral, mediante acuerdo por escrito de su Comité Técnico. Una vez distribuidos los ingresos por la venta de las Unidades del Desarrollo Inmobiliario Integral, las partes podrán utilizarlos conforme a sus intereses.

**(VIII).- Supervisión por el IPEJAL.-** La EMPRESA se obligará a permitir a EL IPEJAL la supervisión, en cualquier momento, de las obras realizadas para efectos del Desarrollo Inmobiliario Integral, así como de su comercialización. La supervisión y auditoría de las obras establecida en el presente inciso será a costo y por cuenta de EL IPEJAL.

Así mismo, EL IPEJAL tendrá la facultad si lo estima necesario para nombrar un auditor para que practique las auditorías necesarias, para la fiscalización de los ingresos derivados de la comercialización, en cualquier momento, dichos costos por la auditoría serán por cuenta de EL IPEJAL.

**(IX).-** Una vez consolidado y aportado al fideicomiso EL PREDIO, el Comité Técnico del FIDEICOMISO podrá autorizar que se otorgue en garantía de créditos, en una primera fase hasta 140 hectáreas de EL PREDIO, las cuales forman parte de las 450 hectáreas que se desarrollarán, con el fin de que LA EMPRESA se encuentre en posibilidades de desarrollar las primeras 140 Hectáreas del Desarrollo Inmobiliario Integral.



**(X).- Comité Técnico del Fideicomiso.-** Las partes constituirán un Comité Técnico formado por un número de integrantes designados por cada parte que coadyuvará con el fiduciario del Fideicomiso, el IPEJAL deberá de tener una participación en dicho comité en una proporción igual al porcentaje de su participación en el negocio, teniendo cada uno de ellos derecho a voz y voto y tomando las decisiones por mayoría de votos. No obstante a ello, las siguientes tomas de decisión, deberán siempre tener la aprobación del IPEJAL:

- 1.- Aprobación del Proyecto General.
- 2.- Precio mínimo de venta.
- 3.- Reversión de Unidades a las partes, extinción del fideicomiso.
- 4.- Para dar en garantía de créditos parte de EL PREDIO.

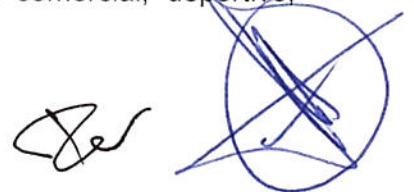
**(XI).- Honorarios y gastos.-** Las partes cubrirán todas las cantidades que correspondan por concepto de honorarios y gastos del Fideicomiso, con cargo a los recursos del fondo fideicomitado.

**(XII).- Fecha de celebración del Fideicomiso.-** La fecha de celebración del Fideicomiso será en un plazo que no excederá los 30 días hábiles a partir de la firma del presente instrumento.

**SEGUNDA.-** Las partes acuerdan que para los efectos del presente Contrato, se entenderá por:

**Proyecto General.-** El 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 ambas partes, y mediante el cual se definan los siguientes conceptos:

- Etapas a desarrollar.
- Definición de usos y destinos del proyecto (habitacional, comercial, deportivo, recreaciones, etcétera).
- Planos generales de urbanización e infraestructura
- Planos arquitectónicos



- Definición de usos y destinos del proyecto (habitacional, comercial, deportivo, recreaciones, etcétera).
- Planos generales de urbanización e infraestructura
- Planos arquitectónicos

**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 la **EMPRESA** y deberá ser aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

**Permisos.-** Todos los documentos correspondientes a factibilidades, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro que sea necesario para la edificación y dotación de servicios al Desarrollo Inmobiliario Integral.

**Desarrollo Inmobiliario o Desarrollo Inmobiliario Integral.-** El complejo de lotes de terreno de uso habitacional, comercial, de servicio y/o mixto, en conjunto con las vialidades, unidades habitacionales, equipamiento e infraestructura que se edificará sobre **EL PREDIO**.

Además de las superficies anteriores, el desarrollo inmobiliario integral contará con las vialidades, infraestructura y áreas de equipamiento.

**Unidades.-** 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.

**El Fideicomiso:** El contrato de fideicomiso irrevocable de administración para el Desarrollo Inmobiliario Integral citado en este Contrato.

**Contrato Privado o de Promesa de Compra Venta.-** El documento privado que celebrarán la EMPRESA con los Adquirentes que desean adquirir las Unidades.

**Adquirentes.-** Cualquier persona física o moral que a través de un Contrato Privado de Promesa de Compra-Venta o de una escritura pública adquiera las Unidades.

**TERCERA.-** La **EMPRESA** se obliga frente a **EL IPEJAL** a llevar a cabo sobre **EL PREDIO** con los recursos aportados por ambas partes al patrimonio del fideicomiso, con los recursos propios de LA EMPRESA y/o con recursos provenientes de crédito que LA EMPRESA aportará al fideicomiso, la realización del Desarrollo Inmobiliario Integral,



conforme a los términos establecidos en el presente Contrato y en el contrato de fideicomiso, lo cual podrán realizar por cuenta propia o por terceros contratados por ella, sin que por ello se entienda que LA EMPRESA queda exenta de las responsabilidades derivadas del presente

**CUARTA.-** Las partes acuerdan que el Desarrollo Inmobiliario Integral lo llevarán a cabo LA EMPRESA por sí misma o a través de terceros contratados por ésta, sin que por ello se entienda que LA EMPRESA queda exenta de las responsabilidades derivadas del presente. Y lo realizará en los términos del 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.

**QUINTA.-** La EMPRESA se obliga a realizar los trámites de los **Permisos** ante las autoridades correspondientes, en un plazo de 12 (doce) meses contados a partir de la constitución del Fideicomiso, en el entendido de que dicho plazo podrá ser ampliado por un plazo adicional de otros 12 (doce) meses siempre que los avances sean sustanciales y el atraso en la obtención de alguno de los Permisos no sea imputable a la EMPRESA.

**SEXTA.-** La EMPRESA se obliga a terminar las obras de urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, en su totalidad de acuerdo al **Proyecto Ejecutivo**, cumpliendo los tiempos establecidos en el calendario de obra y en el entendido de que las partes pactarán la realización del Desarrollo Inmobiliario Integral por etapas, según como mejor convenga para los fines del desarrollo.

**SÉPTIMA.- LAS PARTES**, están conformes en incluir en el contrato de fideicomiso, una cláusula que prevea de conformidad con la normatividad aplicable, la obligación de LA EMPRESA de otorgar las fianzas necesarias para garantizar el cumplimiento y calidad del Desarrollo Inmobiliario Integral.

**OCTAVA.-** Como responsable de la comercialización y venta de las unidades del desarrollo inmobiliario Integral, La EMPRESA será la única responsable por incumplimiento en relación a los contratos privados o de Promesa de Compra Venta, por lo que se compromete 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, liberación que deberá incluirse dentro del Fideicomiso. Queda exceptuado de lo antes manifestado, lo referente a la transmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, ya que esta obligación depende de LA EMPRESA conjuntamente con el Comité Técnico del Fideicomiso.

**NOVENA.-** El Comité Técnico del Fideicomiso determinará los precios de venta del Desarrollo Inmobiliario Integral.

**DÉCIMA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA** convienen expresamente en que ésta última podrá llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario Integral a través de terceras personas físicas o morales que para tales efectos contrate bajo su estricta responsabilidad, sin que por ello se entienda que LA EMPRESA queda exenta de las responsabilidades derivadas del presente.

En todo caso, **LA EMPRESA** responderá con su patrimonio por cualquier responsabilidad de tipo laboral, fiscal, administrativa y civil, que derive o pudiere derivar de los terceros que participen en las obras de urbanización, lotificación, edificación de unidades habitacionales, comerciales, de servicios y/o mixtas, equipamiento, promoción, publicidad, comercialización y venta del desarrollo inmobiliario integral, liberando de cualquier responsabilidad tanto a **EL IPEJAL** como a **EL FIDUCIARIO**.

**DÉCIMA PRIMERA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA** convienen expresamente en que las cantidades de dinero que se obtengan por las pre-ventas y ventas de las Unidades, entrarán al patrimonio del fideicomiso, y serán distribuidas conforme a los porcentajes establecidos en el presente Contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.- EL IPEJAL y la EMPRESA** establecen el siguiente procedimiento de comercialización de las Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario Integral:

**1.- Inicio de Pre-Venta.-** Una vez obtenido por parte de la **EMPRESA** el permiso de preventa a que se refiere el artículo 298 doscientos noventa y ocho del Código Urbano para el Estado de Jalisco, estas ofertarán la venta de Unidades.

**2.- Contrato de Promesa de Compraventa.-** Una vez concertada la venta de la Unidad, la **EMPRESA**, por conducto de su representante, celebrará con el Adquirente un Contrato Privado de Promesa de Compraventa respecto de la Unidad que hubiere elegido el Adquirente, proporcionándole a éste último los datos de la cuenta del fideicomiso para que realice los depósitos respectivos por concepto de pago. La **EMPRESA** enviará copia del contrato privado de Promesa de Compraventa al fiduciario.



**3.- Trasmisiones en Ejecución Parcial de Fideicomiso.-** El Comité Técnico girará instrucciones al fiduciario del Fideicomiso para que éste comparezca a la celebración de la escritura pública correspondiente de transmisión de Unidades a los Adquirentes, una vez que éste último hubiere pagado en su totalidad la contraprestación pactada.

**DÉCIMA TERCERA.-** LAS PARTES acuerdan que LA EMPRESA en un término de 3 años, 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%;
3. CAMPO DE GOLF: Contratado e iniciado, con un avance físico mínimo del 30%;
4. CASA CLUB: Contratado e iniciado, con un avance físico mínimo del 30%.

La EMPRESA y EL IPEJAL determinarán conjuntamente mediante la evaluación de un calendario de obra y revisión física el avance anteriormente mencionado. En caso de que LA EMPRESA 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 LA EMPRESA, se notificará a la misma que cuenta con un periodo de 6 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.

**DÉCIMA CUARTA.-** Para efecto de verificar el cumplimiento del Proyecto Ejecutivo y la calidad de los materiales empleados por parte de la EMPRESA, EL IPEJAL designará a

una persona física o moral de su confianza para que en el momento en que **EL IPEJAL** lo requiera, esta persona acuda a la supervisión del avance de la obra, previo aviso por escrito a la **EMPRESA** con al menos dos días hábiles de anticipación, lo anterior con el objetivo de que éstas en todo momento tengan conocimiento de la o las personas que tendrán derecho y obligación de supervisar las obras del Proyecto, lo cual será a costa del **IPEJAL**.

La **EMPRESA** queda obligada a permitir el acceso a la persona que le haya informado **EL IPEJAL**, en cualquier momento y a facilitarle toda la documentación que dicha persona requiera.

**DÉCIMA QUINTA.-** La **EMPRESA** manifiesta ser una sociedad establecida, que ejecuta con elementos propios y no ser empresa exclusiva prestadora de servicios para **EL IPEJAL**, por lo cual, **EL IPEJAL** no tendrá carácter de obligado solidario en las obligaciones laborales ni de seguridad social de conformidad a lo dispuesto por los artículos 13 de la Ley Federal del Trabajo y 15 párrafo segundo de la Ley del Seguro Social. La **EMPRESA** conviene, por lo mismo, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores o terceros, incluyendo personal de sus subcontratistas autorizados, y que intervengan en trabajos contratados para el Desarrollo Inmobiliario Integral con o para **EL IPEJAL**, presenten en su contra o en contra de **EL IPEJAL** y en caso de que se involucre a **EL IPEJAL**, estará obligado a sacarlo en paz y a salvo de cualquier juicio o responsabilidad derivada de la ejecución de los trabajos objeto del presente Contrato.

**DECIMA SEXTA.-** **EL IPEJAL** y la **EMPRESA** absorberán en consecuencia, los costos, gastos e impuestos que le sean inherentes a cada una de ellas, y cada una de ellas acumulará las utilidades que le correspondan del producto de las ventas.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Para la interpretación y cumplimiento del Contrato, las partes se someten expresamente a las Leyes vigentes y Tribunales competentes del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, haciendo renuncia expresa al fuero que les pudiera corresponder por razón a su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Para todos los efectos legales derivados del Contrato, las partes señalan como sus domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, los siguientes:


**La EMPRESA.-** Avenida Américas número 1619, Despacho 2, Piso 4, Interior MZ, Colonia Providencia 1ª, 2ª y 3 Sección, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44630.



**EL IPEJAL.-** Av. Magisterio No. 1155 Colonia Observatorio, en Guadalajara, Jalisco.

Una vez que el presente contrato ha sido leído por las partes y que éstas han quedado suficientemente enteradas de su contenido y alcances, lo ratifican y suscriben de conformidad, en cinco tantos igualmente válidos.

**POR "EL IPEJAL"  
EL DIRECTOR GENERAL**

  
\_\_\_\_\_  
**ING. SALVADOR SÁNCHEZ GUERRERO**

**POR "SANTA CRUZ INMOBILIARIA DE  
CHAPALA, S.A. DE C.V."  
ADMINISTRADOR GENERAL UNICO**

  
\_\_\_\_\_  
**SR. RAMIRO VILLASEÑOR PACHECO**

**TESTIGO**

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. LUIS ADRIÁN JARERO FIGUEROA  
SUBDIRECTOR GENERAL DEL IPEJAL**

**TESTIGO**

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. GUSTAVO ROMERO MORA  
DIRECTOR JURÍDICO DEL IPEJAL**

La presente hoja de firmas es la última de las que conforman el contrato de asociación con afectación fiduciaria celebrado el día 22 veintidós de agosto de 2012 dos mil doce, entre el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y la empresa "SANTA CRUZ INMOBILIARIA DE CHAPALA, S.A. DE C.V."