



--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4,936 CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS.-----

--- TOMO XIV DÉCIMO CUARTO.- LIBRO 10 DIEZ.-----

--- Folio del 27854 veintisiete mil ochocientos cincuenta y cuatro al 27879 veintisiete mil ochocientos setenta y nueve.-----

--- En la Zona Metropolitana de Guadalajara, Estado de Jalisco, a los 04 cuatro días del mes de Octubre de 2017 dos mil diecisiete, Yo, Licenciado **ANTONIO ALEJANDRO ROMERO HERNÁNDEZ**, Notario Público Titular número 26 veintiséis, hago constar la formalización del siguiente acto jurídico: -----

--- **EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que celebran: -----

--- A).- Por una primera parte, el ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO denominado "**INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**", también conocido por sus siglas como **IPEJAL**, representado en este acto por su Director General, el Contador Público **FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS**, y además por su propio derecho en su carácter de Presidente del Comité Técnico, a quien en lo sucesivo se le designará como el "**FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A**". -----

--- B).- Por una segunda parte, la sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador General Único, el señor **LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO**, a quien en lo sucesivo se le designará como el "**FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B**". -----

--- C).- Por una tercera parte, la persona jurídica denominada "**BANCO DEL BAJÍO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO**, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Licenciados **LUZ MARÍA EVELIA LIMA CANTERO** y **DANTE ISRAEL SERRANO ENRIQUEZ**, a quien en lo sucesivo se le designará el "**FIDUCIARIO**". -----

---- Quienes manifiestan que vienen a formalizar el acto jurídico mencionado, que consignan y deciden sujetarse al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas: -----

----- **ANTECEDENTES:** -----

--- **PRIMERO.- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.-** Mediante escritura pública número 434 cuatrocientos treinta y cuatro, de fecha 21 veintiuno de Octubre de 1964 mil novecientos sesenta y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Arnulfo Hernández Orozco, Notario Público Número 54 cincuenta y cuatro de Guadalajara, Jalisco, en la que comparecieron los CC. Profesor Juan Gil Preciado y Licenciado Pablo Ascencio Rosales, Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco y Sub-secretario de Gobierno Encargado del Despacho y por otra parte los CC. Licenciado Francisco Medina Ascencio y Doctor Elías Mendoza González, Director y Presidente del Consejo de Administración respectivamente de la Dirección de Pensiones del Estado de Jalisco, celebraron un Contrato de Donación Pura y Simple de un inmueble de propiedad Estatal en favor de la Dirección de Pensiones del Estado, según la autorización expresa concedida para el efecto al Gobierno del Estado por el C. Congreso Local del siguiente inmueble: -----

--- Inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, localizado en la esquina sur-poniente del Parque Agua Azul, frente a la Plaza Juárez en la confluencia de las Calzadas Independencia Sur y de las Palmas, con una superficie total de 3,984.75 tres mil novecientos ochenta y cuatro metros setenta y cinco decímetros cuadrados con las siguientes medidas y linderos: -----

--- Al Noroeste, en 126.50 ciento veintiséis metros cincuenta centímetros con el Parque Agua Azul; -----

--- Al Sur, en 63.00 sesenta y tres metros con la Calzada de Las Palmas;-----  
--- Al Suroeste, en 87.20 ochenta y siete metros veinte centímetros con el Parque Agua Azul y; -----  
--- Al Poniente, en 91.50 noventa y un metros cincuenta centímetros con la Prolongación de la Calzada Independencia Sur.-----

--- Sobre el inmueble anteriormente descrito el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, realizó la construcción del Edificio denominado "Multifamiliar Guadalupe Victoria". -----

--- **DATOS CATASTRALES:** Al inmueble le corresponde la cuenta predial número 2-U-86750 Número 2 dos, letra "U", guión ocho, seis, siete, cinco, cero, y la clave catastral D66A4100045 letra "D" número seis, seis, letra "A", cuatro, uno, cero, cero, cero, cuatro, cinco, correspondiente a la Recaudadora número 2 dos del Municipio de Guadalajara, Jalisco y se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y municipales, con las solas limitaciones de dominio propias de la zona donde se encuentra ubicado.--

--- **DATOS DE REGISTRO:** El inmueble descrito se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco bajo la Inscripción número 58 cincuenta y ocho, página 99 noventa y nueve del Libro 963 novecientos sesenta y tres de la Sección Primera de la Primera Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco.-----

--- **SEGUNDO.- CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-** Que el inmueble antes descrito se encuentra libre de todo gravamen, según se acredita con el certificado correspondiente de fecha 27 veintisiete de Septiembre de 2017 dos mil diecisiete, expedido por el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, el cual agrego al apéndice de mi Protocolo bajo el número que se citará en la nota correspondiente, manifestando las partes que la situación registral del inmueble coincide con la manifestada en la presente escritura.-----

--- **TERCERO.- PLANOS.-** Las partes me exhiben plano del inmueble, el cual agrego al apéndice de mi Protocolo bajo el número que se citará en la nota correspondiente. -----

--- **CUARTO.- ACUERDO DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO DE LA SESIÓN ORDINARIA 08/2017 CERO, OCHO, DIAGONAL, DOS, CERO, UNO, SIETE, DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE.-** Mediante comunicado de fecha 19 diecinueve de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Licenciado José Wilmer Sagrero Jiménez, en su carácter de Secretario de Actas del Consejo Directivo, notificó por escrito al C.P. Fidel Armando Ramírez Casillas, del acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria del Consejo Directivo 08/2017 cero, ocho, diagonal, dos, cero, uno, siete, celebrada en el mes de Agosto del año 2017 dos mil diecisiete, específicamente en el punto número 3, que se transcribe en lo conducente a continuación: ... "3. Con fundamento en el artículo 153, Fracción IX, de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, los integrantes del Consejo Directivo aprobaron por unanimidad de votos la propuesta de Modificación del proyecto de Asociación en Fideicomiso para la remodelación y comercialización del Edificio Guadalupe Victoria, con el desarrollador, Constructora y Urbanizadora Jones & Asociados, S.A. de C.V. para remodelar y comercializar los departamentos y locales comerciales del predio denominado Guadalupe Victoria, ubicado en Calzada Independencia Sur 1045, Sector Reforma, Guadalajara, Jal., propiedad del IPEJAL, misma que fue aprobada en la Sesión Ordinaria 08/2016; la modificación consistente en que el Instituto aporta el terreno con un valor de \$38.19 mdp al fideicomiso y el desarrollador, Constructora y Urbanizadora Jones & Asociados, S.A. de C.V., remodela y comercializa los departamentos y locales comerciales, realizando una inversión por la cantidad de \$81.43 mdp.- ...Cabe señalar que si la venta de los

departamentos, locales comerciales y cajones de estacionamiento se realiza a un precio superior al señalado en este proyecto el IPEJAL recibirá ingresos adicionales en la misma proporción que las utilidades (50% del total).- Por lo anterior, se instruye al Director General del Instituto de Pensiones del estado de Jalisco, C. P. Fidel Armando Ramírez Casillas, a efecto de que se realicen las acciones necesarias para llevar a cabo la asociación con la empresa Constructora y Urbanizadora Jones & Asociados, S.A. de C.V., y se constituya un fideicomiso bajo los términos y condiciones presentados en este punto."... -----

--- **QUINTO.-** Con fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y la Constructora y Urbanizadora Jones y Asociados, S.A. de C.V., celebraron en documento privado el Contrato de Asociación en el que plasmaron los derechos y obligaciones de ambas partes, derivados del acuerdo a que se refiere el Antecedente CUARTO del presente instrumento, del cual se desprende además la obligación de la empresa Constructora y Urbanizadora Jones y Asociados, S.A. de C.V., de llevar a cabo la elaboración del proyecto, proyecto ejecutivo y programa de obra, obtener los permisos y licencias y todas las factibilidades o autorizaciones necesarias, así como realizar las obras de rehabilitación y acondicionamiento del inmueble, todo lo anterior con sus propios recursos, o bien, con créditos pero sin dar en garantía el inmueble. --

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

--- I. Declara el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", el ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO denominado "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", por conducto de su Director General, el Contador Público **FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS** bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad: -----

--- a).- Que el Instituto de Pensiones del Estado, es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno de la Administración Pública del Estado de Jalisco, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se rige por lo dispuesto en la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco publicada en el Periódico oficial 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 de servicios que la Ley le señala. -----

--- b).- Que acredita su carácter de Director General del Instituto de Pensiones del Estado, con el nombramiento hecho a su favor en fecha 6 seis de marzo de 2013 dos mil trece por el Licenciado Salvador González Reséndiz, Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco, en cumplimiento a las facultades otorgadas mediante acuerdo emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, Maestro Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, de fecha 1º primero de marzo de 2013 dos mil trece, misma que exhiben en este momento, nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna. -----

--- c).- Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo número IPE-540101-GX0 letra "I", "P" "E", guión cinco, cuatro, cero, uno, cero, uno, guión letras "G", "X" número cero y tiene su domicilio en Avenida Magisterio Número 1155 mil ciento cincuenta y cinco, Colonia Observatorio, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco C.P. 44266 cuarenta y cuatro mil doscientos sesenta y seis. -----

--- d).- Que la celebración, otorgamiento y cumplimiento del presente Contrato de Fideicomiso está debidamente autorizado en términos de la legislación que le es aplicable así como de los procedimientos que regulan la



COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

celebración de este tipo de operaciones y no viola ninguna ley o reglamento, circular o decreto alguno que le sea aplicable.-----

--- e) Es legítima poseedora y depositaria de **EL INMUEBLE** que se describe en el Antecedente Primero de este instrumento. -----

--- f).- Que el bien afectado para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso 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**.-----

--- g).- Que el Consejo Directivo del INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, con fundamento en las atribuciones del Consejo Directivo del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco establecidas en el artículo 153 fracción VIII de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, que le otorga la facultad para decidir sobre la adquisición, enajenación y destino del patrimonio establecido en los artículos 155 y 156 de la ley en comento, y los demás relativos aplicables, en sesión ordinaria 08/2017 ocho diagonal dos mil diecisiete, a que se refiere el Antecedente Cuarto del presente instrumento, en la que se aprobó la celebración de los actos jurídicos necesarios para que la empresa CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, lleve a cabo la remodelación y comercialización de **EL INMUEBLE** aportado al Fideicomiso por EL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO. ---

--- h).- No tiene conocimiento de que exista acción o procedimiento alguno, ni amenaza de ello, en su contra o que pueda afectar sus propiedades. De igual forma no ha ocurrido cualquier evento o condición en o antes de la fecha de este Contrato, que tenga o pueda tener un cambio material adverso en sus negocios, activos, responsabilidades, condición financiera o de cualquier otra naturaleza, licencias, operación, proyectos, o su capacidad para cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato. -----

--- i) **EL INMUEBLE** se encuentra libre de cualquier derecho o conflicto derivado de usos, usufructos, contratos de arrendamiento, comodato o de cualquier otro tipo de actos que afecten la posesión física del mismo y no está sujeto a litigio ante Tribunal legalmente constituido en cualquier jurisdicción, por persona física o moral alguna.--

--- j) Actualmente ha realizado cabal cumplimiento con todas las Leyes Ambientales, y **EL INMUEBLE** se encuentra libre de contaminación respecto a sustancias o materiales peligrosos, no han causado derrame, fuga o pérdida incontrolable de cualquier sustancia peligrosa dentro de **EL INMUEBLE** o cualquier otra propiedad colindante con los mismos. -----

--- k).- Conoce el contenido y alcance legal del artículo 115 ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y sus Disposiciones de Carácter General vigentes, por lo que las anteriores declaraciones las hace en cumplimiento a dichos ordenamientos legales y en virtud de ello manifiesta que todos los actos que realice al amparo del presente instrumento, han sido y serán con el producto normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso provienen y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en los artículos 139 ciento treinta y nueve, 148 ciento cuarenta y ocho Bis, y 400 cuatrocientos Bis del Código Penal Federal. -----

--- l).- En virtud de lo anterior se obliga a proporcionar al **FIDUCIARIO** cualquier información o documentación, de acuerdo a lo que establecen las Disposiciones antes señaladas y las reformas que las modifiquen, o bien de las Disposiciones que las sustituyan. -----



--- m).- Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el **FIDUCIARIO** le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato de Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el **FIDUCIARIO** no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. -----

--- II.- Declara el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**", la sociedad mercantil denominada "**CONSTRUCTORA Y UBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador General Único, el señor **LUIS GERARDO DIAZ CASTAÑO**, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad: -----

--- a).- Es una sociedad mercantil constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública número 50,147 cincuenta mil ciento cuarenta y siete, de fecha 18 dieciocho de Abril del año 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Fabián Gerardo Lara Said, Notario Público Número 19 diecinueve de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla, la cual se encuentra debidamente registrada bajo el folio mercantil número 45488\*2 cuatro, cinco, cuatro, ocho, ocho, asterisco, dos, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puebla, Puebla. -----

--- b).- Su Administrador General cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, mismas que no les han sido modificadas, limitadas o revocadas en forma alguna, según lo justifica con el primer testimonio de la Escritura Pública referida en el inciso a) anterior de la presente declaración. -----

--- c).- Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo número CUJ110418RIA LETRA "C", "U", "J", números uno, uno, cero, cuatro, uno, ocho, letras "R", "I", "A", y tiene su domicilio en Calle Jardín Real número 725-102 setecientos veinticinco interior ciento dos, Colonia Jardín Real, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, C.P. 45136 cuarenta y cinco mil ciento treinta y seis. -----

--- d).- Que el acto que se hace constar en el presente instrumento jurídico está comprendido dentro de su objeto social y se encuentra debidamente autorizados a través de los actos corporativos correspondientes, no violando por tanto sus estatutos sociales, ni normatividad legal alguna, según lo justifica con el primer testimonio de la Escritura Pública referida en el inciso a) anterior de la presente declaración. -----

--- e).- 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. -----

--- f).- Que es su voluntad celebrar el presente contrato de Fideicomiso para llevar a cabo un Proyecto Inmobiliario con el "**FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A**", consistente en la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, e infraestructura de **EL INMUEBLE** aportado al Fideicomiso por EL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO en lo sucesivo el **DESARROLLO INMOBILIARIO** a ejecutarse en **EL INMUEBLE**. -----

--- g).- Cuenta con todos los elementos, autorizaciones corporativas necesarias y convenientes para la celebración del presente Contrato de conformidad con los estatutos sociales de su representada, mismos que contemplan en su objeto social la posibilidad de constituir el presente instrumento y realizar la transmisión de

propiedad de bienes que el mismo implica, por lo que tales actos no representan ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con antelación al presente Contrato de Fideicomiso. -----

--- h).- No tiene conocimiento de que exista acción o procedimiento alguno, ni amenaza de ello, en su contra o que pueda afectar sus propiedades. De igual forma no ha ocurrido cualquier evento o condición en o antes de la fecha de este Contrato que tenga o pueda tener un cambio material adverso en sus negocios, activos, responsabilidades, condición financiera o de cualquier otra naturaleza, licencias, operación, proyectos, o su capacidad para cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato.-----

--- i).- Conoce el contenido y alcance legal del artículo 115 ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y sus Disposiciones de Carácter General vigentes, por lo que las anteriores declaraciones las hace en cumplimiento a dichos ordenamientos legales y en virtud de ello manifiesta que todos los actos que realice al amparo del presente instrumento, han sido y serán con el producto normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso provienen y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en los artículos 139 ciento treinta y nueve, 148 Bis ciento cuarenta y ocho "Bis", y 400 Bis cuatrocientos "Bis" del Código Penal Federal. ----

--- j).- En virtud de lo anterior se obliga a proporcionar al **FIDUCIARIO** cualquier información o documentación, de acuerdo a lo que establecen las Disposiciones antes señaladas y las reformas que las modifiquen, o bien de las Disposiciones que las sustituyan. -----

--- k).- Con anterioridad a la firma del Contrato de Fideicomiso, el **FIDUCIARIO** le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente instrumento, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el **FIDUCIARIO** no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. -----

--- III.- Declaran conjuntamente los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B**" por conducto de sus representantes que:-----

--- a).- Con fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, han celebrado un Contrato Privado de Asociación (en lo sucesivo el Contrato de Asociación) en donde se establecen las bases de su negociación; por lo que el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**", en virtud de la aprobación otorgada por su Consejo Directivo para que el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**", lleve a cabo el Desarrollo Inmobiliario, se compromete a que sobre **EL INMUEBLE** aportado al fideicomiso, y asignado a su favor, el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**", lleve a cabo la obtención de permisos, remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura de **EL INMUEBLE**, reconociéndose las partes los derechos y obligaciones que se deriven a su favor por lo cual por así convenir a sus intereses celebran el presente Contrato. Asimismo el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**" declara que sabe y conoce de la calidad, experiencia y conocimientos necesarios del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" para realizar las obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura que aportará al patrimonio del Fideicomiso. -----

--- b).- Los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B**", son sabedores que sobre **EL INMUEBLE** materia del presente Contrato de Fideicomiso, el INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, realizó la construcción del Edificio denominado "Multifamiliar Guadalupe Victoria", el cual es de uso mixto, en 10

niveles, el cual consta de área de estacionamiento, área de circulación vertical, área de circulación horizontal, bodega, área de locales comerciales, área de departamentos y terraza, y demás especificaciones que quedaron establecidas en el Contrato Privado de Asociación a que se hace referencia en inciso a) anterior por lo cual decidieron conjuntar recursos para llevar a cabo el **DESARROLLO INMOBILIARIO**.-----

--- c).- Para los efectos que se deriven del presente Contrato de Fideicomiso, los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A" y B"**, manifiestan que el **FIDUCIARIO** no forma parte del Contrato Privado de Asociación a que se refiere el inciso a) anterior, ni de los contratos, convenios y/o acuerdos celebrados en forma previa a la celebración del presente Contrato de Fideicomiso por lo que éste último no asume ni se le confiere responsabilidad alguna respecto a las declaraciones que versen sobre dichos contratos, sobre las obligaciones que hayan pactado, ni respecto a la interpretación, alcances y contenido de los mismos, por lo que a partir de esta fecha, no obstante los términos de lo pactado previamente, sin la intervención del **FIDUCIARIO**, puedan variar a lo que se acuerda en el presente Contrato, por lo que reconocen y manifiestan expresamente su conformidad para celebrar el Contrato de Fideicomiso que se ha autorizado al **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**, por parte de su Consejo Directivo en los términos del presente instrumento. -----

--- d).- Que deslindan de cualquier responsabilidad a Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, respecto del conocimiento, interpretación y obligaciones que entre ellos han pactado en el Contrato de Asociación referido en el inciso a) de la presente Declaración, manifestando que en el mismo, no existe dolor, lesión o enriquecimiento ilícito y que fue el acuerdo de sus libres voluntades.-----

--- e).- El **FIDUCIARIO** no será llamado a dar asesoría a ninguna de las partes respecto a la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitado o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual liberan de dicha responsabilidad al **FIDUCIARIO**.-----

--- IV.- Declara el **FIDUCIARIO**, por conducto de sus Delegados Fiduciarios lo siguiente:-----

--- a).- Que su representada es una Sociedad Anónima, legalmente constituida, con autorización para realizar funciones de Banca y Crédito y facultada para realizar todo tipo de Operaciones fiduciarias, debidamente constituida de acuerdo con las leyes del país, lo cual acredita con copia simple del primer testimonio de la escritura pública número 16,612 dieciséis mil seiscientos doce, de fecha 04 cuatro de Julio de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público número 94 noventa y cuatro, en legal ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato, el cual obra inscrito en el Registro Público de Comercio de la misma ciudad, bajo el número 691 seiscientos noventa y uno, del tomo 14 catorce, del libro primero de fecha 17 diecisiete de noviembre del año de su otorgamiento.-----

--- b).- Que tienen las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso, mismas que no les han sido revocadas, ni restringidas, por lo que comparecen en pleno ejercicio de las facultades delegadas lo cual acreditan con copia simple del primer testimonio cuarto en su orden de la escritura pública número 33,580 treinta y tres mil quinientos ochenta Volumen 234 doscientos treinta y cuatro de fecha 28 veintiocho de diciembre del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público número 94 noventa y cuatro, en legal ejercicio en el partido judicial de León, Guanajuato y Notario Público del Patrimonio Inmueble Federal, el citado instrumento obra inscrito en el Registro Público Sección Comercio, de la ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio mercantil electrónico número 1066\*20 mil sesenta y seis asterisco veinte de fecha 08 ocho de enero del 2007 dos mil siete y con la copia certificada de la escritura



COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

pública 44,298 cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y ocho, de fecha 9 nueve de septiembre de 2014 dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público Número 94 noventa y cuatro, en legal ejercicio en el partido judicial de León, Guanajuato y Notario Público del Patrimonio Inmueble Federal, debidamente registrada bajo el Folio Mercantil Electrónico número 1066\*20 mil sesenta asterisco veinte de fecha 24 veinticuatro de septiembre de 2014 dos mil catorce.-----

---- c).- Que no tienen impedimento legal para la celebración del presente Contrato por lo que están de acuerdo en que su representada desempeñe el cargo de institución fiduciaria que se les confiere en los términos que se establecen en el presente instrumento. -----

---- d).- Que en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito está facultada para realizar operaciones de fideicomiso y cuenta con la capacidad jurídica y los medios suficientes para hacer frente a las obligaciones que contrae en virtud de la celebración del presente Contrato de Fideicomiso. -----

---- e).- Que han hecho saber inequívocamente a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** el contenido de la Fracción XIX décima novena 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 Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de Ley y de las Disposiciones vigentes, cuyo texto íntegro se reproduce en la Cláusula Trigésima Primera de Prohibiciones Legales que más adelante se establece en el presente contrato. -----

---- f).- Que se reserva el derecho de requerir a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, le informen respecto al origen de las aportaciones que realicen para incrementar el patrimonio fideicomitado, lo anterior con fundamento en el artículo 115 ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

---- g).- Que ha hecho del conocimiento de los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, que el Aviso de Privacidad de datos personales se encuentra publicado en su sitio web (<http://www.bb.com.mx>). Por lo que se entenderá que consienten tácitamente el tratamiento de sus datos mientras no manifiesten su oposición por escrito. -----

---- Manifiestan los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, que los antecedentes, las declaraciones, y el clausulado que a continuación se establece, forman parte del presente Contrato de Fideicomiso, como un texto único, que los comparecientes se obligan a cumplir; señalan como excepción aquellos documentos y/o acuerdos en los que el **FIDUCIARIO** no haya comparecido u otorgado su consentimiento por lo cual bajo protesta de decir verdad, manifiestan que es su voluntad, libre de vicios del consentimiento y lesión, otorgar las siguientes: -----

----- **C L Á U S U L A S:** -----

--- **PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** Los **"FIDEICOMITENTES A y B"** celebran en este acto un **CONTRATO DE FIDEICOMISO** con **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, por lo que el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** le transmite en este acto la propiedad del bien que se describe en el Antecedente Primero del presente instrumento, como aportación inicial, con la finalidad de que dicho bien sea destinado al cumplimiento de los fines del presente Contrato de Fideicomiso. -----

--- El **FIDUCIARIO** reconocerá como aportación del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** las mejoras, acciones, obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, e infraestructura así como cualquier mejora que ejecute sobre **EL INMUEBLE**. -----



--- El **FIDUCIARIO** en este mismo acto acepta el cargo que se le confiere mediante el presente contrato, protestando su fiel y legal desempeño. Para efectos de identificación el **FIDUCIARIO** le asigna al presente contrato de fideicomiso el número 19638 uno, nueve, seis, tres, ocho, por lo que cualquier comunicado o instrucción que le dirijan los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** o el Comité Técnico, al **FIDUCIARIO**, deberán hacer referencia al número antes citado. -----

--- **SEGUNDA.- DEFINICIONES: LAS PARTES** acuerdan que para los efectos del presente Fideicomiso, se entenderá por: -----

--- **Adquirentes.-** Aquella o todas aquellas personas físicas o morales que bajo cualquier modalidad compren, adquieren, tenga el derecho de adquirir o de obtener la propiedad de cualquiera de las Unidades privativas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; -----

--- **Comité Técnico.-** Al órgano que se constituye en este acto para instruir al **FIDUCIARIO**, para llevar a cabo el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Décima Quinta de este contrato. -----

--- **Contratos Preparatorios.-** Aquellos contratos de promesa de venta, ofertas de compra, opción de venta, depósito o similares, por medio de los cuales algún Comprador potencial se comprometa o adquiera el derecho de adquirir una o más Unidades privativas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; -----

--- **Desarrollo Inmobiliario.-** El complejo de Departamento Habitacionales y Locales comerciales, en conjunto con la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura de **EL INMUEBLE** con las características que se precisan en el Proyecto Inmobiliario pactado entre el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** y el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**.-----

--- **El inmueble.-** El inmueble que se encuentra descrito en el Antecedente Primero del presente fideicomiso, el cual se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase y sobre el cual se llevará a cabo la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura.-----

--- **Fideicomiso.-** Al presente Contrato de Fideicomiso de Administración.-----

--- **Fideicomitente y Fideicomisario A:** El Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco", que comparece al presente Contrato como **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**.-----

--- **Fideicomitente y Fideicomisario B:** La Sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que comparece al presente Contrato como **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**.-----

--- **Fideicomitentes y Fideicomisarios, "Fideicomitentes A y B", Fideicomitentes y Fideicomisarios A y B o Fideicomisarios A y B:** Al **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** y al **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, de manera conjunta. -----

--- **Fiduciario.-** A Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Institución Fiduciaria.-----

--- **Permisos.-** Todos aquellos permisos, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro documento emitido o aprobado por autoridad competente que sea necesario para la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura, dotación de servicios, constitución de Régimen de Propiedad en Condominio y comercialización de Desarrollo Habitacional. -----

--- **Precio Mínimo de Venta.-** La contraprestación mínima pactada para la venta de Unidades privativas durante la primera etapa, establecida por el Comité Técnico del Fideicomiso, que se actualizará trimestralmente de

acuerdo con un incremento conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") o conforme lo acuerde en su momento el propio comité técnico. -----

--- **Proyecto.-** Conjunto de planos arquitectónicos, y de cualquier tipo, y cualquier otro documento en el que se plasmen las características arquitectónicas y conceptuales que tendrá el Desarrollo Inmobiliario. -----

--- **Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra.-** El plan que contendrá la descripción del Desarrollo Inmobiliario, incluyendo las distintas etapas para su realización, así como los planos ejecutivos, que elaborará el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" mismo que deberá ser aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso. -----

--- **Supervisor de obra.-** La persona física o moral que designe y contrate el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", sin intervención ni responsabilidad del FIDUCIARIO, para que lleve a cabo las inspecciones que procedan para verificar el avance de obra, su calidad, así como verificar el cumplimiento de los deberes y obligaciones del "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" derivados de este contrato, para lo anterior designa de manera oficial al **Licenciado SALVADOR MENDEZ CARRILLO**, en la inteligencia que el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" es el único responsable por la calidad, cantidad y condiciones de las construcciones por lo que la supervisión de obra únicamente será para efectos de visualizar el avance de obra.-----

--- **Unidades Privativas.-** Los Cajones de Estacionamiento independientes, los Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales con los Cajones de Estacionamiento que les pudiera corresponder resultantes de la formalización del Régimen de Propiedad en Condominio, por las obras de la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura y equipamiento de **EL INMUEBLE**, que realizará el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B". -----

--- **II.- REGLAS DE INTERPRETACIÓN.-** En este Contrato, salvo que el contexto implique lo contrario, las partes manifiestan que:-----

--- a) Los encabezados de las Cláusulas son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Contrato;-----

--- b) Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Contrato, incluirá (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Contrato, (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Contrato, y (iii) cualesquiera modificaciones, suplementos o reemplazos a este Contrato;-----

--- c) Las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar"; las referencias a cualquiera persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona y, para el caso del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, cualquier institución o persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental; -----

--- d) Las palabras "del presente", "en el presente" y "bajo el presente" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Contrato en general y no a alguna disposición en particular de este Contrato; -----

--- e) El singular incluye el plural y el plural incluye el singular; -----

--- f) Las referencias a la Ley Aplicable, generalmente, significarán la Ley Aplicable de la materia de la que se trate, que se encuentre en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha Ley Aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier Ley Aplicable que sustituya a la misma; -----



--- g) Los derechos de los Fideicomisarios se adquieren y regulan durante toda su existencia en los términos de la Ley Aplicable y los establecidos en este Contrato, al momento en que inicie su vigencia, sin que sea válido entenderlos restringidos, condicionados o modificados por normas que entren en vigor con posterioridad.-----

--- **TERCERA.- PARTES DEL FIDEICOMISO.-** Son partes en el presente Contrato de Fideicomiso: -----

--- **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A:** El Organismo Público Descentralizado denominado "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO". -----

--- **FIDEICOMIENTE Y FIDEICOMISARIO B:** La sociedad mercantil denominada CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

--- **FIDUCIARIO:** BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. -----

--- Queda expresamente pactado que no serán partes en el presente Fideicomiso quienes reciban un beneficio o pago que se derive de obligaciones contraídas por los "FIDEICOMITENTES A y B", ya sea que se originen del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, o bien que lo reciban por cualquier título jurídico diverso a este Contrato. -----

--- Las partes convienen que para efectos de referencia en el presente instrumento, cuando se mencione de manera conjunta al "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" y al "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B", podrán ser denominados indistintamente como los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B", los "FIDEICOMITENTES A y B", o como los "FIDEICOMISARIOS A y B". -----

--- **CUARTA.- DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIOS.-** Las partes realizan las siguientes designaciones de Fideicomisarios: -----

--- I.- El "FIDEICOMITENTE A", se designa a sí mismo como Fideicomisario respecto de los bienes o derechos que se produzcan o adquiera en el cumplimiento de los fines del mismo. -----

--- II.- El "FIDEICOMITENTE B", se designa a sí mismo como Fideicomisario respecto de los bienes o derechos que se produzcan o adquiera en el cumplimiento de los fines del mismo. -----

--- Las partes acuerdan que los derechos del o los "FIDEICOMISARIOS A y B" sobre el presente contrato de Fideicomiso estarán limitados a lo expresamente pactado, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos en que sean exigibles ante el **FIDUCIARIO**, extinguiéndose dichos derechos una vez que se reciba el beneficio. -----

--- **QUINTA.- VALIDEZ DEL TÍTULO DE PROPIEDAD.-** El **FIDUCIARIO** adquiere la propiedad fiduciaria de **EL INMUEBLE** fideicomitado para los fines que se indican posteriormente, en base al título de propiedad exhibido por el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" y a que se ha hecho referencia en el Antecedente Primero de éste instrumento, por lo que consecuentemente no será responsable en forma alguna frente al "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B", ni frente a terceros, incluyendo aquellos en cuyo favor se lleguen a transmitir las unidades privativas resultantes de **EL INMUEBLE** fideicomitado, por defectos o vicios de los títulos de propiedad correspondientes o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos materia del mismo, responsabilidad que en todo momento asume el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A". -----

--- **SEXTA.- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.-** El patrimonio del presente fideicomiso estará integrado: -----

--- a).- Por **EL INMUEBLE**, a que se han hecho referencia en el **ANTECEDENTE PRIMERO** del presente instrumento cuya identificación, superficie, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar. **EL INMUEBLE** de referencia, consta inscrito

COPIA  
CERTIFICADA

en el Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, Jalisco, en los términos precisados en el Antecedente Primero de la presente escritura.-----

--- El patrimonio del presente Fideicomiso se podrá incrementar cuantas veces sea necesario, con aportaciones adicionales de recursos monetarios o nuevas aportaciones de inmuebles. Dichas aportaciones siempre serán realizadas por los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y/o B"** y deberán otorgarse con la formalidad que exija la Ley.-----

--- b).- Por los dictámenes y factibilidades favorables que obtenga en su oportunidad el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, para introducir los servicios públicos, como agua potable y alcantarillado, suministro de energía eléctrica y vialidades de ingreso e interiores, licencia de urbanización, autorización del proyecto definitivo de remodelación y autorización, licencia de alineamiento y asignación de números oficiales, licencia de edificación, autorización para la constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, cuyos dictámenes, factibilidades, autorizaciones y licencias serán aportadas al presente fideicomiso por el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, para estos efectos en su oportunidad quedarán en posesión física del **POSEEDOR Y DEPOSITARIO**, en los términos que se establecen en la Cláusula Octava de Posesión y Depósito del presente Contrato, y entregarán al **FIDUCIARIO** un tanto del acta de entrega – recepción correspondiente, sólo de esta manera los documentos señalados se considerarán integrados al patrimonio fideicomitido.-----

--- c).- Por todas las obras de rehabilitación, remodelación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura, edificación, urbanización y mejoras incorporadas a **EL INMUEBLE** fideicomitido con motivo de la realización del proyecto inmobiliario a que se refiere el presente contrato, y que se realizarán por el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**.-----

--- d).- Por los bienes que conforme a derecho correspondan a los que constituyan el patrimonio fideicomitido, así como por los que resulten del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----

--- e).- Por las Unidades Privativas que resulten de la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura del desarrollo de **EL INMUEBLE**.-----

--- f).- Por las cantidades de dinero que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** o por cuenta y orden de éstos, se aporten al patrimonio del presente fideicomiso proveniente de recursos propios o de las transmisiones, enganches, arras, apartado, o cualquier concepto según se denomine en los Contratos Preparatorios derivados de la comercialización que realice el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** de las Unidades Privativas, en extinción parcial o total del presente fideicomiso y que sean depositados a la cuenta número 20067682 dos, cero, cero, seis, siete, seis, ocho, dos, aperturada en Banco del Bajío a nombre de Banco del Bajío, S.A. Fideicomiso número 19638 uno, nueve, seis, tres, ocho.-----

--- Las cantidades de dinero a que hace referencia el párrafo anterior, será para que se destinen a los fines contenidos en la Cláusula Novena de Fines del presente fideicomiso, por lo que las partes acuerdan que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** serán los únicos beneficiarios de las cantidades de dinero que se reciban con motivo de las transmisiones de las Unidades Privativas, para todos los efectos fiscales a que haya lugar; por lo anterior los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** sin intervención ni responsabilidad para el **FIDUCIARIO**, se obligan a llevar un registro de las cantidades que a través del presente Fideicomiso se reciban, ya que el presente no es un fideicomiso de Actividad Empresarial.-----

--- El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** se obliga a identificar a los terceros adquirentes y los depósitos que realicen a la cuenta del Fideicomiso, los cuales serán referenciados en relación a los inmuebles que se transmitan a los terceros adquirentes a través de medios electrónicos.-----



--- En caso de que se reciban depósitos de cantidades de dinero el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, se obliga a dar cumplimiento a las obligaciones que establece la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su Reglamento, las Reglas de Carácter General, las disposiciones que las sustituyan, así como a realizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven.-----

--- Todas las cantidades de dinero que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y/o B"** entreguen mediante cheque, se entenderán recibidas por el **FIDUCIARIO** "salvo buen cobro", una vez que sean cubiertas por las Instituciones de Crédito a cargo de quien se libren los cheques, de acuerdo con las disposiciones de Banco de México y los usos y prácticas bancarias vigentes. -----

--- Asimismo las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las cuentas que se aperturen a nombre del presente fideicomiso, para los efectos legales y fiscales a que haya lugar. -----

--- g).- Por los intereses y rendimientos que genere la inversión de las cantidades de dinero fideicomitidas.-----

--- Cualquier aportación de bienes inmuebles no prevista en el presente contrato de fideicomiso, deberá autorizarse previamente por escrito por el **FIDUCIARIO** y otorgarse con las formalidades que se establezcan en la legislación aplicable y, en caso de ser necesario suscribir el Convenio Modificatorio correspondiente.-----

--- Los bienes que constituyan el patrimonio de este fideicomiso, se considerarán afectos a los fines del mismo, y en consecuencia solo podrán realizarse respecto a ellos, los derechos y acciones que correspondan conforme a este contrato. -----

--- Las partes acuerdan expresamente que la presente Cláusula hace las veces de inventario de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado así como los estados de cuenta que el **FIDUCIARIO** entregue a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, en los términos del presente Contrato para los efectos legales a que haya lugar. -----

--- Asimismo las partes reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo, conforme a las aportaciones futuras de los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, en su caso, 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.-----

--- **SÉPTIMA.- INVERSIÓN.-** Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** instruyen irrevocablemente al **FIDUCIARIO** para que los recursos en numerario que integren el patrimonio de este fideicomiso se inviertan en instrumentos de renta fija **a la vista**, en cualquiera de los instrumentos autorizados por la legislación vigente o por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores operados por Banco del Bajío, Sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, conforme a los montos y honorarios que estén establecidos.

El **FIDUCIARIO** al momento de recibir cantidades de dinero conforme a los fines de este contrato, y en el caso de que por cualquier circunstancia no pueda entregarlas el mismo día a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** conforme a los términos que adelante se establecen, deberá verificar si la fecha y hora de recepción de las mismas así lo permiten, invertirlas en instrumentos de renta fija a la vista, hasta en tanto haga entrega de las mismas a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, conforme se establece en el presente contrato, por lo que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** liberan al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad por la imposibilidad de invertir el patrimonio del presente fideicomiso.

--- El **FIDUCIARIO** celebrará todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión de los recursos

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

materia del presente Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas, aun cuando actúe en cumplimiento de instrucciones expresas para la inversión. -----

--- El **FIDUCIARIO**, con cargo al patrimonio del Fideicomiso pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para invertir la materia fideicomitida. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, El **FIDUCIARIO** queda liberado de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** expresamente obligado a aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto. -----

--- En caso de que se realice una nueva aportación de dinero, el **FIDUCIARIO** no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 12:00 horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** realizar el depósito antes de las 12:00 horas e informarlo por escrito al **FIDUCIARIO**. -----

--- Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, en este acto, liberan expresamente de toda responsabilidad al **FIDUCIARIO**, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos al amparo del contrato de inversión y en cumplimiento a lo establecido en el presente fideicomiso; que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento del (los) emisor (es), devaluaciones y demás efectos adversos en la economía nacional e internacional, por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión, así como por el tipo de valores, títulos o documentos asignados. -----

--- **OCTAVA.- POSESIÓN Y DEPÓSITO DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-** En los términos de lo establecido en la legislación vigente el **FIDUCIARIO** es el propietario Fiduciario del patrimonio fideicomitido, no obstante las partes manifiestan que para el cumplimiento de los fines del presente contrato de fideicomiso, los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, designan como **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** de **LOS INMUEBLES**, al Señor Arquitecto LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO, quien recibe del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**, la posesión derivada de **EL INMUEBLE**, y acepta la calidad de **DEPOSITARIO**, haciendo de éste instrumento las veces de ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN. -----

--- En consecuencia de lo anterior el Señor Arquitecto LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO, asume los derechos y obligaciones de **POSEEDOR Y DEPOSITARIO**, en los términos siguientes: -----

--- 1.- Se constituye como **POSEEDOR y DEPOSITARIO** de **EL INMUEBLE** descrito en el **ANTECEDENTE PRIMERO** del presente instrumento, así como de los bienes inmuebles que integren el patrimonio fideicomitido, de acuerdo a lo que se establece en la Cláusula Sexta de Patrimonio del presente Contrato, protestando su legal y fiel desempeño y consciente de las sanciones tanto de índole civil como penal, en que incurrir los depositarios infieles. -----

--- Respecto a los permisos, licencias, o inclusive otros bienes inmuebles que en un futuro aporten los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, el Fideicomitente que los aporte, deberá suscribir el acta de entrega recepción con el **DEPOSITARIO**, a efecto de que éste último adquiera la posesión física, posteriormente deberán entregar al **FIDUCIARIO** un tanto del acta de entrega recepción que al efecto hayan suscrito, sin perjuicio de las formalidades que se deban seguir para la aportación de los bienes de acuerdo a su naturaleza jurídica. -----



--- 2.- La posesión se registrará por lo establecido en los artículos 2516 dos mil quinientos dieciséis, 2522 dos mil quinientos veintidós, 2523 dos mil quinientos veintitrés y, demás relativos y aplicables del Código Civil Federal y los artículos correlativos del Código Civil del Estado de Jalisco. -----

--- 3.- Está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su cargo. -----

--- 4.- Renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 dos mil quinientos treinta y dos del referido ordenamiento legal federal y los artículos correlativos del Código Civil del Estado de Jalisco.-----

--- 5.- Se compromete a no efectuar ningún tipo de operación o contrato civil ni mercantil que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados. -----

--- 6.- Adquiere en este acto todas y cada una de las obligaciones que asumen mediante el presente Contrato y que la misma Ley señala para los Depositarios Judiciales, así como todas las responsabilidades penales que les correspondan en caso de disponer o sustraer **EL INMUEBLE**, en forma diferente a la establecida en este contrato.-----

--- 7.- Se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen, indistintamente, los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y/o B"**, para llevar a cabo avalúos, inspecciones físicas de rutina, realización de obras de rehabilitación, remodelación, acondicionamiento, equipamiento, urbanización, edificación o cualquier acto necesario para la consecución de los fines del presente Fideicomiso. -----

--- 8.- Informará al **FIDUCIARIO** y a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, en su caso, de las gestiones que sean necesarias para conservar en buen estado o defender el bien que le han conferido en **DEPÓSITO**, por lo menos dentro de los dos días hábiles siguientes al hecho, acto o gestión realizada, para que en caso de ser necesario se proceda a la defensa del patrimonio fideicomitido en los términos establecidos en el presente contrato.-----

--- 9.- En caso de transmisión de la propiedad de **EL INMUEBLE** patrimonio del presente fideicomiso, en extinción parcial o total del fideicomiso, el **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** sin necesidad de requerimiento alguno comparecerá en el instrumento en que se celebren la o las transmisiones, a efecto de otorgar al adquirente la posesión física de **EL INMUEBLE** objeto de la transmisión. -----

--- Las partes establecen que en caso de que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** por cualquier razón, decida sustituir al **POSEEDOR** designado, notificarán a **EL FIDUCIARIO** y procederán a designar a un nuevo **POSEEDOR**, para tales efectos se deberá suscribir el acta de **ENTREGA - RECEPCIÓN** correspondiente por el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, por el Arquitecto LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO en su carácter de **POSEEDOR** que realiza la entrega, y el **POSEEDOR** designado, en dicha Acta éste último debe manifestar que sabe y conoce las obligaciones que por el ejercicio de su encargo se le derivan del presente Contrato. Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** se obligan a comunicar por escrito a **EL FIDUCIARIO** el nuevo nombramiento de **POSEEDOR**. Lo anterior en el entendido de que el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** será el **POSEEDOR** con todas las obligaciones que le corresponden, hasta en tanto realice la nueva designación.-----

--- Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, liberan al **FIDUCIARIO** de toda responsabilidad derivada de la posesión o custodia de los bienes fideicomitidos, de los daños o perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor de los bienes fideicomitidos o cualesquier otra causa imputable al **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** y/o **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, autoridades o terceros.

--- **NOVENA.- FINES DEL FIDEICOMISO.-** Son fines del presente contrato de fideicomiso, los siguientes: -----

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

--- a).- Que el **FIDUCIARIO** reciba del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**", la propiedad de **EL INMUEBLE** referido en el Antecedente Primero del presente instrumento y demás bienes de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta de Patrimonio del presente Contrato para el estricto cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso. -----

--- b).- Que el **FIDUCIARIO**, reciba la posesión originaria de **EL INMUEBLE** y de conformidad con la voluntad del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**" y del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**", permita al **POSEEDOR Y DEPOSITARIO** la posesión derivada del **INMUEBLE** en los términos de la Cláusula Octava de Posesión y Depósito del presente contrato. -----

--- c).- Que el **FIDUCIARIO** previas instrucciones que por escrito le dirija el **COMITÉ TÉCNICO**, otorgue a favor de las personas que éste designe, los poderes Generales Limitados para Actos de Administración, que sean necesarios para la realización de los trámites, permisos, autorizaciones y licencias que se requieran para realizar las obras, construcciones, mejoras y mantenimiento sobre **EL INMUEBLE**. -----

--- d).- Que el **FIDUCIARIO** previas instrucciones que reciba por escrito del **COMITÉ TÉCNICO**, constituya sobre **EL INMUEBLE**, los Regímenes de Propiedad en Condominio aprobados por las autoridades correspondientes, y/o constituya la lotificación o relotificación de **EL INMUEBLE**, en los términos que en dichas instrucciones le señalen, para el cumplimiento de los fines de este Contrato. -----

--- e).- Que el **FIDUCIARIO** previas instrucciones que reciba por escrito del **COMITÉ TÉCNICO**, otorgue a favor de las personas físicas que éstos designen, los Poderes Generales Limitados para Pleitos y Cobranzas, que sean necesarios, a efecto de que procedan a la defensa del patrimonio fideicomitado. El **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B"** será responsable del pago de los honorarios correspondientes y de las consecuencias que se deriven de la actuación de las personas designadas. -----

--- f).- Que el **FIDUCIARIO** previa instrucción que por escrito reciba del **COMITÉ TÉCNICO** o de cualquiera de los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", sólo para el caso de lo establecido en la Cláusula Décima Segunda, en cumplimiento de los fines de este fideicomiso, proceda a transmitir total o parcialmente la propiedad de las unidades privativas que resulten sobre **EL INMUEBLE**, a favor de las personas físicas o morales que en dichas instrucciones se indique. -----

--- El "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" se obliga en este acto a comparecer a las transmisiones de propiedad, a efecto de asumir la responsabilidad por la calidad de las obras y la construcción que realizó y sus vicios ocultos que pudieran resultar sobre las obras realizadas sobre **EL INMUEBLE** ante los adquirentes y liberando al **FIDUCIARIO** y al "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**", de cualquier responsabilidad por dichos conceptos. -----

--- En cada carta de instrucción que otorgue el **COMITÉ TÉCNICO** al **FIDUCIARIO** para la transmisión de propiedad en extinción parcial o total del fideicomiso, se deberá precisar el número de unidad privativa, domicilio oficial, prototipo de vivienda, importe de transmisión y las cantidades que correspondan transferir al "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**" y al "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**", siendo estas cantidades el 34.03% treinta y cuatro punto cero tres por ciento y 65.97% sesenta y cinco punto noventa y siete por ciento respectivamente del monto de cada operación, siendo responsabilidad exclusiva del **COMITÉ TÉCNICO** verificar que correspondan los porcentajes señalados, siendo la única obligación del **FIDUCIARIO** la de transferir las cantidades que se le indiquen en la instrucción respectiva siempre que se cuente con el



depósito respectivo de las transmisiones a que se hace referencia en la cuenta del fideicomiso y hasta donde el patrimonio del Fideicomiso alcance.-----

--- Asimismo debe señalar el número de cuenta y cuenta clabe de cada **FIDEICOMISARIO A Y B** a que se refiere el párrafo anterior; lo anterior sin intervención ni responsabilidad del **FIDUCIARIO**.-----

--- g).- Que el **FIDUCIARIO** por instrucciones del **COMITÉ TÉCNICO** respecto de los ingresos excedentes que se obtengan por los incrementos en los valores de contraprestación de las Unidades Privativas entregue la cantidad equivalente al 50% cincuenta por ciento a cada uno de los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", de dichos ingresos con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance por cada transmisión de unidad privativa.-----

--- h).- Que el **FIDUCIARIO** reciba en la cuenta número 20067682 dos, cero, cero, seis, siete, seis, ocho, dos, aperturada en Banco del Bajío a nombre de Banco del Bajío, S.A. Fideicomiso número 19638 uno, nueve, seis, tres, ocho, por cuenta y orden de los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B**", las cantidades de dinero que correspondan al valor de transmisión de cada unidad privativa y el **FIDUCIARIO** previa instrucción que por escrito reciba del **COMITÉ TÉCNICO**, proceda a transferir las cantidades que le correspondan al "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**" y al "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" en los porcentajes a que se hace referencia en el inciso f) anterior, limitándose el **FIDUCIARIO** a transferir las cantidades que expresamente se le indiquen en la instrucción correspondiente.-----

--- Lo anterior, en el entendido de que siempre será la entrega mediante cheque de caja, Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios, Transferencia Electrónica de Fondos o a través del instrumento de pago que los sustituya de acuerdo a las prácticas bancarias y a la legislación vigente aplicable, sin responsabilidad para el **FIDUCIARIO** del destino de dichos recursos, ni de la obligación de recabar recibo alguno. La instrucción se deberá otorgar por lo menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera la entrega del dinero, y deberá contener los elementos que se establecen en la Cláusula Trigésima Tercera de Avisos, Instrucciones y Notificaciones del presente contrato. -----

--- i).- Que El **FIDUCIARIO** por instrucciones irrevocables que en este acto otorgan los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B**" invierta los recursos en numerario que integren el patrimonio de este fideicomiso en términos de la Cláusula Séptima de Inversión del presente fideicomiso.-----

--- j).- El **FIDUCIARIO** por instrucciones que por escrito emita el **COMITÉ TÉCNICO** de éste Fideicomiso, llevará a cabo las Donaciones al Municipio de Guadalajara, Jalisco, de las superficies de terreno que en su caso procedan, a efecto de dar cumplimiento a lo previsto por las leyes vigentes en materia de Desarrollo Urbano. ---

--- k).- Que el **FIDUCIARIO** revierta a favor del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**", parte o la totalidad de **EL INMUEBLE** materia del presente fideicomiso, previas instrucciones que por escrito le otorgue el **COMITÉ TÉCNICO**, de conformidad con lo pactado en la Cláusula Vigésima Octava de Reversión del presente fideicomiso.-----

--- l).- Que el **FIDUCIARIO**, previas instrucciones que por escrito le dirija el **COMITÉ TÉCNICO**, celebre aquellos actos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso, siempre y cuando conforme a lo pactado en el presente Contrato, la celebración de dichos actos no impliquen; obligaciones adicionales a cargo de Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de **FIDUCIARIO**, supuesto en el cual procederá conforme a lo siguiente: i) en caso de que el acto sea contrario a cualquier

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

disposición legal, afecte derechos constituidos a favor de terceros, y/o a criterio del **FIDUCIARIO** no sea posible que material y/o jurídicamente asuma las obligaciones que le instruyen, se abstendrá de celebrar los actos jurídicos, sin que por ello asuma responsabilidad por los daños y perjuicios que se lleguen a ocasionar; ii) si el acto instruido no incide en los supuestos señalados en el punto i), sin embargo el planteamiento no concuerda con lo pactado en el presente Contrato y todas las partes están de acuerdo, procederán a la suscripción del convenio modificatorio correspondiente.-----

--- m).- Que el **FIDUCIARIO** con la última entrega del patrimonio o transmisión de la o las unidad(es) privativa(s), celebren el convenio de extinción total del presente fideicomiso.-----

--- **DÉCIMA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A".-** El "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**", con la conformidad del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" reconoce como:-----

--- **A).- Sus DERECHOS los siguientes:**-----

--- 1).- El derecho de reversión en términos de la Cláusula Vigésima Octava de Reversión del presente Contrato de Fideicomiso.-----

--- 2).- Efectuar las inspecciones que procedan para verificar el avance de obra, su calidad, así como verificar el cumplimiento de los deberes y obligaciones del "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" derivados de este contrato, para lo anterior designa de manera oficial al Licenciado **SALVADOR MENDEZ CARRILLO**, como Supervisor de Obra para que lleve a cabo la supervisión de las obras que se realicen para llevar a cabo, la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura y edificación conforme al Proyecto Inmobiliario, en la inteligencia que el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" es el único responsable por la calidad, cantidad y condiciones de las construcciones por lo que la supervisión de obra únicamente será para efectos de visualizar el avance de obra.-----

--- 3).- 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. Los costos de la auditoría serán por su cuenta.-----

--- 4).- Al formalizarse la transmisión en extinción parcial de fideicomiso de cada unidad privativa, tendrá derecho a recibir la cantidad equivalente al 34.03% treinta y cuatro punto cero tres por ciento del valor total de contraprestación que el **COMITÉ TÉCNICO** instruya por escrito al **FIDUCIARIO** para entregarle con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance por cada transmisión de unidad privativa.-----

--- 5).- De los ingresos excedentes que se obtengan por los incrementos en los valores de contraprestación de las Unidades Privativas tendrá derecho a recibir la cantidad equivalente al 50% cincuenta por ciento de dichos ingresos de acuerdo a lo que el **COMITÉ TÉCNICO** determine e instruya por escrito al **FIDUCIARIO** para entregarle con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance por cada transmisión de unidad privativa.-----

--- **B).- Sus OBLIGACIONES las siguientes:**-----

--- 1.- Aportar al presente contrato **EL INMUEBLE**, cuyo antecedente y descripción han quedado señalados en el Antecedente Primero de este instrumento, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda a dichos bienes, con la finalidad de que dichos bienes sean destinados al cumplimiento de los fines del presente Contrato de Fideicomiso.-----



--- 2).- Deberá entregar al corriente a la firma del presente Contrato de Fideicomiso todos los pagos administración, mantenimiento, avalúos, predial y agua, que se generen de **EL INMUEBLE**.-----

--- 3).- Se obliga a permitir sin restricción alguna que el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** realice todas las actividades y obras que se requieran sobre **EL INMUEBLE** conforme al Proyecto Ejecutivo, respetando el Plan Parcial de Urbanización aplicable a **EL INMUEBLE**.-----

--- 4).- Si una vez obtenidos los permisos e iniciadas las obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura, el proyecto no se pudiera concluir por alguna causa insuperable o no imputable a alguno de los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, se obliga a reembolsar directamente las cantidades erogadas por **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** con motivo de las obras parcialmente ejecutadas, en la medida en que ello le agregue valor a la tierra, conforme al avalúo que al efecto se practique por perito designado de común acuerdo por los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**.-----

--- Lo anterior sin la intervención ni responsabilidad del **FIDUCIARIO** ni de el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, toda vez que el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**, es el único responsable por los conceptos citados.-----

--- **DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B".-**

El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, con la conformidad otorgada en este acto por parte del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** reconoce como sus derechos y obligaciones:-----

--- **A).- Sus DERECHOS los siguientes:**-----

--- 1.- Realizar dentro de **EL INMUEBLE**, por sí mismo o a través de un tercero que contrate para tal objeto las obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura y edificación en los términos del Proyecto Inmobiliario o de las modificaciones del mismo, con recursos propios o recursos que obtenga por créditos o cualquier tipo de financiamiento que contrate con Instituciones Públicas, Privadas o Descentralizadas (INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, etcétera), sin dar en Garantía **EL INMUEBLE** sin la intervención ni responsabilidad del **FIDUCIARIO** ni del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**.-----

--- 2.- Se reserva el derecho para promover y suscribir contratos privados preparatorios por sí mismo o a través de un tercero que contrate para tal efecto, necesarios para la comercialización de las Unidades Privativas resultantes en **EL INMUEBLE** así como los convenios de rescisión o terminación anticipada de los mismos y recibir las cantidades en dinero que se paguen por concepto de enganches, arras, apartado, o cualquier concepto según se denomine en los Contratos Preparatorios. El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** se obligará a no disponer de dichos recursos para fines distintos de los contenidos en el presente Contrato obligándose a depositarlos a la cuenta del Fideicomiso para completar el valor de contraprestación y el **FIDUCIARIO** proceda a entregarlos de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Cláusula Novena de Fines inciso f). Manifiesta para tal efecto, que por ningún motivo utilizará el nombre de BANCO DEL BAJO, SOCIEDAD ANÓNIMA, o su logotipo o imagen, en la propaganda que utilice para la propalación y comercialización de las Unidades Privativas del Desarrollo Inmobiliario.-----

--- 3).- Al formalizarse la transmisión en extinción parcial de fideicomiso de cada unidad privativa, tendrá derecho a recibir la cantidad equivalente al 65.97% sesenta y cinco punto noventa y siete por ciento del valor total de contraprestación que el **COMITÉ TÉCNICO** instruya por escrito al **FIDUCIARIO** para entregarle con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance por cada transmisión de vivienda.-----

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

--- 4).- De los ingresos excedentes que se obtengan por los incrementos en los valores de contraprestación de las Unidades Privativas tendrá derecho a recibir la cantidad equivalente al 50% cincuenta por ciento de dichos ingresos de acuerdo a lo que el **COMITÉ TÉCNICO** determine e instruya por escrito al **FIDUCIARIO** para entregarle con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance por cada transmisión de unidad privativa. -----

--- B).- Sus **OBLIGACIONES** las siguientes: -----

--- 1.- Realizar y ejecutar todas las obras de introducción de los servicios públicos, como son Agua Potable, Drenaje, Sanitario, Pavimentación y Electricidad, Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, Obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura sobre **EL INMUEBLE** en los términos del Proyecto Inmobiliario, obras que deberá ejecutar sujetándose a la normativa y disposiciones legales vigentes que resulten aplicables. -----

--- 2.- Cumplir y aplicar las disposiciones administrativas y legales que establezca el Código de Desarrollo Urbano para el estado de Jalisco, para el desarrollo de las obras que se establecen en el Proyecto Inmobiliario, cualquier otra Ley o Reglamento aplicable a usos de suelo, edificación, fraccionamientos y en general que apliquen a la remodelación de las Unidades Privativas que se ejecuten en **EL INMUEBLE**. -----

--- 3.- Cumplir y aplicar las disposiciones que establezca la Dirección General de Protección al Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Jalisco. -----

--- 4.- Obtener bajo su exclusiva responsabilidad y con recursos propios en un plazo no mayor a 3 tres meses contados a partir del día siguiente al de la firma del presente Contrato de Fideicomiso, los dictámenes, autorizaciones, permisos, licencias y concesiones gubernamentales que se requieran para la realización del Desarrollo Inmobiliario, así como para realizar cualquier otro trámite que resulte necesario o conveniente para cumplir con los fines del presente Fideicomiso. -----

--- 5.- Terminar en su totalidad las obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, e infraestructura del Desarrollo Inmobiliario de acuerdo al Proyecto Ejecutivo, cumpliendo los tiempos establecidos en el calendario de obra, debiendo concluirse dicho Desarrollo en un plazo de 18 dieciocho meses contados a partir del día de la firma del presente Contrato de Fideicomiso. -----

--- El **FIDUCIARIO** no es responsable ni tendrá obligación de computar los plazos señalados en el presente párrafo, ni queda obligado a verificar físicamente la situación de las obras de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, y/o infraestructura o su avance, en su caso, solo cumplirá las instrucciones que reciba del **COMITÉ TÉCNICO**. -----

--- 6.- La obligación a partir de la celebración del presente fideicomiso, de efectuar los pagos relacionados con servicios, derechos, impuesto predial y demás contribuciones que correspondan ya sean de carácter Federal, Estatal o Municipal, que se derive o se refiera a **EL INMUEBLE**. -----

--- 7.- El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, responderá con su patrimonio de cualquier responsabilidad de tipo laboral, fiscal administrativa o civil, que pudiera derivar de la actuación de los terceros que participen en el proyecto inmobiliario, librando de responsabilidad al **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** y al **FIDUCIARIO**. -----

--- Lo anterior sin la intervención ni responsabilidad del **FIDUCIARIO** ni de el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**, toda vez que el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, es el único responsable por los conceptos citados. -----



--- DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS DE ACUERDO A LA PARTICIPACIÓN DE LOS "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B".- Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B", sin la participación ni responsabilidad del FIDUCIARIO, establecen de común acuerdo, que si así lo acordaren en su oportunidad, una vez que se hayan concluido los trabajos de remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento e infraestructura realizados en EL INMUEBLE, ambos podrán asignarse en pago de sus respectivas aportaciones o participaciones en el presente Contrato de Fideicomiso, Unidades Privativas resultantes del Desarrollo Inmobiliario, para cumplimiento de lo anterior, el COMITÉ TÉCNICO enviará al FIDUCIARIO una instrucción general que deberá de ser suscrita de manera unánime por los integrantes del COMITÉ TÉCNICO donde indiquen que Unidades Privativas corresponderán al "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" y al "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B", a efecto de que el FIDUCIARIO, les reconozca el carácter de Fideicomisario respecto de los inmuebles que se les asignen y la facultad única y exclusiva de instruir individualmente al FIDUCIARIO, de acuerdo a los fines consignados en la Cláusula Novena de este instrumento le sean necesarios ejecutar, sin la intervención del otro Fideicomisario. ----

--- Para la asignación de Unidades Privativas, ambos establecen que para determinar el valor por metro cuadrado de las Unidades Privativas a asignar a cada parte según sea el caso, los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B" deberán practicar un avalúo por perito autorizado, designado de común acuerdo por ambas partes. En caso de desacuerdo en cuanto a la designación del perito o en cuanto al valor resultante, se procederá a la comercialización de las unidades y a la distribución de los ingresos, conforme a lo pactado en el presente contrato de fideicomiso. -----

--- Una vez hecha la asignación a que se refiere el párrafo anterior, los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B" podrán disponer e instruir en forma unilateral al FIDUCIARIO respecto de las Unidades asignadas a cada una de ellos, sin requerir el consentimiento de la otra parte las cuales podrán revertirse o transmitirse a cada uno, según sea el caso, o transmitirse a terceros y en consecuencia que el FIDUCIARIO le entregue el 100% cien por ciento del valor de transmisión. -----

--- Efectuada que sea la asignación de unidades privativas resultantes del desarrollo para cada una de las partes contratantes, el impuesto predial, los derechos por el servicio de Agua, cuotas de mantenimiento de las Unidades y/o gastos derivados de las Unidades asignadas a cada uno de los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B", serán por cuenta de cada una de ellos respecto a las que se les hubieren asignado, así como los gastos que en su caso se generaran por transmisión patrimonial. -----

--- DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS.- Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B", podrán ceder sus derechos fideicomisarios derivados del presente contrato, siempre y cuando cumplan con lo siguiente: (1) Cuenten con el consentimiento por escrito del FIDUCIARIO y del otro FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO, según corresponda, (2) Dicha cesión sea formalizada ante fedatario público y (3) El FIDUCIARIO comparezca a la formalización de la cesión a efecto de identificar al Cesionario, darse por notificado e integrar el expediente de conocimiento del cliente a que se refieren las Disposiciones de Carácter General del Artículo 115 ciento quince de la ley de Instituciones de Crédito. -----

--- DÉCIMA CUARTA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN.- Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B", manifiestan expresamente que facultan al FIDUCIARIO para que celebre operaciones con la propia Institución, actuando siempre como propietario del patrimonio fideicomitado en

cumplimiento de los fines del presente fideicomiso, en la inteligencia que no podrá haber dependencia jerárquica entre los departamentos que intervengan en dichas operaciones. -----

--- En virtud de lo señalado en el párrafo anterior y de que el **FIDUCIARIO** actuará por cuenta y orden de terceros en las operaciones que celebra con la propia Institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos.-----

--- **DÉCIMA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO.-** En los términos del último párrafo del artículo 80 ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, constituyen en este acto un **COMITÉ TÉCNICO** con las facultades que se señalan más adelante, no reservándose para sí las mismas. Dicho cuerpo colegiado estará integrado por **6 seis** miembros Titulares y sus respectivos suplentes, **3 tres** designados por el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** y **3 tres** designados por el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** quedando integrado de la siguiente manera: ---

-----**INTEGRACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO.**-----

--- El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**, designa como integrantes del **COMITÉ TÉCNICO** a: -----

TITULAR	SUPLENTE
C.P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS	LIC. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ FIERROS
ING. OCTAVIO CAMARILLO ALFARO	LIC. SALVADOR MENDEZ CARRILLO
L.E.P.G. JOSÉ WILMER SAGRERO JIMÉNEZ	LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RÍO

El **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B"**, designa como integrantes del **COMITÉ TÉCNICO** a: -----

TITULAR	SUPLENTE
ARQ. LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO	LIC. JOSÚE FERNANDO RAFAEL ESCANES TAMES
LIC. VÍCTOR MANUEL PÉREZ MARTÍNEZ	ARQ. JOSÉ RAÚL TERRAZAS ISLAS
ING. JUAN PABLO PÉREZ CEBALLOS	ING. JORGE TERRAZAS ISLAS

--- Cada uno de los miembros Titulares y Suplentes del **COMITÉ TÉCNICO**, con el registro de firmas que proporcionen al **FIDUCIARIO**, manifestarán que aceptan el cargo que se les confiere con todas las obligaciones y facultades que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** en este acto les otorgan, agregando además copia fotostática de su identificación oficial para el **FIDUCIARIO** y el formato debidamente requisitado que le proporcione el **FIDUCIARIO**.-----

--- **DÉCIMA SEXTA.- FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ TÉCNICO.-** -----

--- a).- El **COMITÉ TÉCNICO** se reunirá por lo menos cada tres meses, o bien, cada vez que sea necesario y podrá ser convocado por cualquiera de sus integrantes titulares o sus respectivos suplentes, mediante convocatoria enviada a cada uno de los miembros, con una anticipación de 10 diez días hábiles antes de la fecha señalada para la reunión, debiendo incluir en la convocatoria el orden del día. No obstante lo anterior, podrá sesionar válidamente sin necesidad de previa convocatoria si estuviesen presentes la totalidad de sus miembros.-----

--- b).- El **COMITÉ TÉCNICO** para sesionar válidamente será necesaria la presencia de 2 dos de 3 tres de cada uno miembros designados por los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, tomará sus acuerdos y éstos serán válidos con la conformidad de la mayoría de sus miembros presentes. Cada miembro Titular tendrá derecho a un voto. Los miembros Suplentes designados únicamente podrán participar con derecho a voto cuando no asista el Titular al que suplen.-----



--- El señor **C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS** y el **ARQ. LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO** en su carácter de miembros Titulares del **COMITÉ TÉCNICO**, tendrán en forma conjunta voto de calidad para los acuerdos que en caso de empate decida tomar el **COMITÉ TÉCNICO**. -----

--- c).- Los acuerdos a que se refiere el inciso b) anterior harán las veces de instrucción para el **FIDUCIARIO**, siempre y cuando el **COMITÉ TÉCNICO** se los comuniquen por escrito suscrito de conformidad con lo señalado en el inciso anterior, en el cual se especifique el sustento contractual del acuerdo adoptado y contenga los elementos señalados en la Cláusula Trigésima Tercera de Avisos, Instrucciones y Notificaciones del presente Contrato, de lo contrario el **FIDUCIARIO** podrá abstenerse de atender las citadas instrucciones. -----

--- d).- El **COMITÉ TÉCNICO**, sin necesidad de convocatoria, ni de realizar una sesión, podrá tomar acuerdos y resoluciones, los cuales tendrán toda la validez y fuerza legal como si hubieran sido adoptados en sesión formalmente convocada, siempre y cuando dichos acuerdos consten por escrito y hayan sido aprobados por la totalidad de sus integrantes. -----

--- e).- El **FIDUCIARIO** podrá asistir a las Sesiones de **COMITÉ TÉCNICO** ya sean ordinarias o extraordinarias, sin que esté obligado a hacerlo. En su asistencia el **FIDUCIARIO**, tendrá voz pero no voto. -----

--- f).- Los cargos que desempeñen los miembros del **COMITÉ TÉCNICO** serán honoríficos y por tiempo indefinido. Si alguno de los miembros del **COMITÉ TÉCNICO**, por cualquier causa, no pudieren ejercer el cargo, entrará en funciones su respectivo suplente, ocupando el cargo de titular, designando de inmediato el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A y/o B" que corresponda al nuevo titular y a su suplente correspondiente y notificando por escrito al **FIDUCIARIO**, entregando el registro de firma y los documentos que le requiera el **FIDUCIARIO**, sin que sea necesario celebrar convenio modificatorio al presente fideicomiso. -----

--- g).- Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIO A y B" deberán notificar por escrito al **FIDUCIARIO** cualquier cambio de integrantes titulares o suplentes del **COMITÉ TÉCNICO**, en caso contrario, el **FIDUCIARIO** no será responsable por los actos que realice en cumplimiento de las instrucciones que le dirijan las personas que el **FIDUCIARIO** tenga registradas como miembros del **COMITÉ TÉCNICO**. -----

--- h).- Las partes acuerdan que el **FIDUCIARIO** no estará obligado a verificar que se cumpla con las formalidades de convocatoria y demás reglas de funcionamiento que se establecen en el presente Contrato para que dicho órgano colegiado sesione y acuerde válidamente, por lo que sólo se reserva el derecho de verificar las instrucciones que le sean dirigidas. -----

--- **DÉCIMA SÉPTIMA.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO.-** Son facultades del **COMITÉ TÉCNICO**: -----

--- 1.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que otorgue a favor de las personas que éste designe, los poderes Generales Limitados para Actos de Administración, que sean necesarios para la realización de los trámites, permisos, autorizaciones y licencias que se requieran para realizar las obras, construcciones, mejoras y mantenimiento sobre **EL INMUEBLE**. -----

--- 2.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que constituya sobre **EL INMUEBLE**, los Regímenes de Propiedad en Condominio aprobados por las autoridades correspondientes, y/o constituya la lotificación o relotificación de **EL INMUEBLE**, en los términos necesarios, para el cumplimiento de los fines de este Contrato. -----

--- 3.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que otorgue a favor de las personas físicas que designen, los Poderes Generales Limitados para Pleitos y Cobranzas, que sean necesarios, a efectos de que procedan a la defensa del patrimonio fideicomitado. -----

- 4.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para transmitir total o parcialmente la propiedad de las Unidades Privativas que formen parte de **EL INMUEBLE** a favor de las personas físicas y morales que determine en la instrucción el propio **COMITÉ TÉCNICO**; esta instrucción deberá de ser suscrita de manera unánime por los integrantes del **COMITÉ TÉCNICO** y deberá señalar claramente el número de unidad privativa, domicilio oficial, prototipo de vivienda, importe de transmisión y las cantidades que correspondan transferir a cada uno de los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**. -----
- 5.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO**, para que proceda a entregar con cargo al patrimonio del Fideicomiso las cantidades de dinero que correspondan a cada transmisión de unidad privativa y proceda a entregar dichas cantidades, mediante transferencia Bancaria o los medios electrónicos que los sustituyan, al **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** y al **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, a las cuentas que se indique en la citada instrucción, en los términos y por las cantidades que en la misma se indiquen. -----
- 6.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que lleve a cabo la donación a favor del Honorable Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, de todas aquellas superficies necesarias y con ello dar cumplimiento a lo previsto por las Leyes vigentes en materia de Desarrollo Urbano. -----
- 7.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para efectuar la reversión de conformidad con lo pactado en la Cláusula Vigésima Octava de Reversión del presente Contrato; esta instrucción deberá de ser suscrita de manera unánime por los integrantes del **COMITÉ TÉCNICO**. -----
- 8.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO**, mediante una instrucción general donde se indique respecto de cuales Unidades Privativas puede instruir de manera única y exclusiva el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** y el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** respectivamente de conformidad a lo que establece la Cláusula Décimo Segunda del presente instrumento, esta instrucción deberá de ser suscrita de manera unánime por los integrantes del **COMITÉ TÉCNICO**. -----
- 9.- Instruir por escrito al **FIDUCIARIO** para que celebre aquellos actos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso, siempre y cuando conforme a lo pactado en el presente Contrato, la celebración de dichos actos no impliquen; obligaciones adicionales a cargo de Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de **FIDUCIARIO**, en términos de lo señalado en el inciso l) de la Cláusula Novena de Fines. -----
- 10.- Aprobar y/o modificar el Proyecto Inmobiliario para la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura y comercialización del Desarrollo Habitacional, determinar los precios de venta de las Unidades Privativas resultantes del Desarrollo Habitacional y aprobar los programas de obras. -----
- 11.- Dirigir y revisar el cumplimiento del avance de las obras que integran el Desarrollo Habitacional. -----
- Las partes acuerdan expresamente que el **FIDUCIARIO** podrá abstenerse de atender la instrucción si ésta no se apeg a lo estipulado en el presente contrato, es confusa, no viable operativamente, va en contra de los fines del presente Contrato o en contra de cualquier norma legal. -----
- Cuando el **FIDUCIARIO** obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos del **COMITÉ TÉCNICO**, estará libre de toda responsabilidad de conformidad con lo estipulado en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.
- **DÉCIMA OCTAVA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.-** Cuando el **FIDUCIARIO** en cumplimiento a los fines de este contrato transmita parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** responderá por el saneamiento para el caso de evicción en términos de ley respecto del **INMUEBLE** que haya aportado al presente Fideicomiso, por lo que el



"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", faculta en este acto al **FIDUCIARIO** para obligarlo en dichos términos ante la o las personas físicas o morales a quienes conforme a este contrato se les transmita parte o la totalidad del patrimonio fideicomitado, señalándose además en dicha transmisión al o los adquirentes de **EL INMUEBLE**, que el **FIDUCIARIO** queda relevado de toda responsabilidad al respecto bastando para ello la sola firma del **FIDUCIARIO** en las escrituras correspondientes. -----

--- **DÉCIMA NOVENA.- DE LA OBLIGACIÓN DE RESPONDER POR VICIOS Y DEFECTOS OCULTOS.-** El "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B", se obliga expresamente a comparecer a la celebración de cada transmisión de propiedad para obligarse a responder por los defectos y vicios ocultos que se llegaren a presentar en las obras que realizó en dicho desarrollo ante los terceros **ADQUIRENTES** de las Unidades Privativas que contempla el desarrollo y sus futuras modificaciones a desarrollar sobre **EL INMUEBLE**. En virtud de lo anterior, ni el **FIDUCIARIO** ni el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" serán responsables frente a terceros, incluyendo aquellos en cuyo favor se llegaren a transmitir las Unidades Privativas que resulten sobre **EL INMUEBLE**, por defectos, y vicios ocultos de la remodelación, rehabilitación, acondicionamiento, equipamiento, infraestructura y comercialización de las Unidades Privativas, por lo que el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" se obliga a sacarlos en paz y a salvo por ese concepto. -----

--- **VIGÉSIMA.- PODERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO.-** El **FIDUCIARIO**, en relación al patrimonio fideicomitado, tiene las facultades y deberes que establecen los artículos 381 (trescientos ochenta y uno) y 391 (trescientos noventa y uno) y demás relativos y aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y de las leyes de la materia. -----

--- En virtud de lo anterior los "FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS A y B", manifiestan expresamente que con la celebración del presente contrato de fideicomiso y la transmisión de bienes que realiza al **FIDUCIARIO**, éste último adquiere las más amplias facultades sobre los bienes fideicomitados, en los términos y condiciones pactados en el presente contrato, incluyendo sin limitar las facultades para actos de dominio, administración y pleitos y cobranzas, conforme a lo establecido en el artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y para otorgar y revocar poderes, en todos los casos actuará conforme a las instrucciones expresas que reciba del **COMITÉ TÉCNICO** en términos del presente Fideicomiso. -----

--- **VIGÉSIMA PRIMERA.- LÍMITES DE RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.- LÍMITES DE RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.-** Las partes reconocen que: -----

--- i) El **FIDUCIARIO** desempeña su cargo conforme a lo pactado en el presente Contrato y en sus posibles modificaciones posteriores, por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza, son por cuenta y orden de los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B" en los términos del presente fideicomiso. -----

--- ii) No es parte ni interviene en la formalización de contratos o convenios que los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B" celebren con terceros o bien de los documentos, convenios o contratos suscritos por y entre los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B". -----

--- iii) Los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B" manifiestan expresamente que el **FIDUCIARIO** no es responsable en forma enunciativa más no limitativa, de las consecuencias que se deriven de los actos o hechos de terceros, de las autoridades, o de conflictos de cualquier naturaleza que se puedan suscitar entre los miembros del **COMITÉ TÉCNICO**, o entre los miembros del **COMITÉ TÉCNICO** y los "FIDEICOMITENTES Y

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

**FIDEICOMISARIOS A Y B**", o entre los mismos **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** entre sí, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** o de demandas contra el **FIDUCIARIO** que provengan del cumplimiento de su encargo; que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente Contrato, o que sean con relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitido, por lo que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** facultan al **FIDUCIARIO** para que proceda conforme a lo siguiente: a) En caso de conflicto derivado de los supuestos señalados, dé cumplimiento a lo pactado en el presente Contrato y acate las instrucciones que le otorguen las personas facultadas para ello, hasta en tanto reciba orden de autoridad competente, en la que le indique la forma en la que deba proceder o bien le ordene se abstenga de dar cumplimiento a los términos pactados en éste Contrato. El **FIDUCIARIO** no será responsable de los daños y perjuicios que se lleguen a ocasionar por realizar cualquier acto u operación en relación al patrimonio fideicomitido, de conformidad con lo estipulado en este inciso. b) En caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitido se limite al cumplimiento de lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta de Defensa del Patrimonio del presente contrato. c) En caso de que la demanda o requerimiento sea contra el **FIDUCIARIO** y esta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** se obligan a indemnizarlo y sacarlo en paz y a salvo en los términos que se establecen en la Cláusula Vigésima Novena de Indemnización del presente contrato.-----

--- iv) Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** solidariamente se obligan a indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO**, de las condiciones ambientales existentes en los inmuebles que forman parte del patrimonio del presente Fideicomiso en o antes de la celebración del presente Contrato, derivado de la presencia de sustancias peligrosas en el mismo. Asimismo, Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, en este acto manifiestan estar conscientes y hacerse responsables de la aplicación de las disposiciones para la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos vigente. Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** acuerdan que el **FIDUCIARIO** está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en los inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. -----

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIÓN.-** Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** convienen que para acordar con **EL FIDUCIARIO** modificaciones al presente fideicomiso, aquél requerirá de la instrucción por escrito del **COMITÉ TÉCNICO**, en la cual se señalen los términos y condiciones del convenio, a efecto de que las partes suscriban el convenio respectivo, observando la misma formalidad con la que se haya celebrado el presente Contrato. -----

--- Queda expresamente pactado por las partes que toda modificación deberá dejar inalterables los derechos o beneficios previamente constituidos a favor de terceros, salvo que los beneficiarios manifiesten su conformidad por escrito o comparezcan a otorgarlo en el instrumento que al efecto se firme. -----

--- **VIGÉSIMA TERCERA.- DURACIÓN.-** El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá darse por terminado por cualesquiera de los supuestos previstos en el Artículo 392 trescientos noventa y dos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en lo que sean compatibles con la naturaleza del presente contrato, con excepción de lo previsto en la fracción VI sexta del



citado ordenamiento por ser éste un fideicomiso de naturaleza irrevocable, toda vez que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** no se reservan la facultad de revocar el presente fideicomiso. -----

--- **VIGÉSIMA CUARTA.- RENDICIÓN DE CUENTAS.**- El **FIDUCIARIO** elaborará y remitirá mensualmente a los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, por correo electrónico, los estados de cuenta que manifiesten los movimientos de dinero realizados en las cuentas del presente Fideicomiso durante el periodo correspondiente. -----

--- Convienen las partes que **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** gozarán de un término de 15 quince días naturales contados a partir de la fecha de los citados estados de cuenta, para solicitar en su caso, aclaraciones a los mismos, transcurrido este plazo dichos estados de cuenta se tendrán por tácitamente aprobados. -----

--- El **FIDUCIARIO** no será responsable en caso de que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"** no reciban los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos el solicitar a **EL FIDUCIARIO** el reenvío de los estados de cuenta correspondientes para lo que **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B"**, tendrán los siguientes 15 quince días naturales a la fecha del vencimiento del periodo de que se trate, para solicitarlos sin costo alguno, en caso de exceder de dicho plazo se les cobrará la tarifa que para estos efectos tenga vigentes el **FIDUCIARIO** en el momento de la solicitud. -----

--- **VIGÉSIMA QUINTA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO.**- Las partes pactan expresamente que en caso de que el **FIDUCIARIO** reciba notificación, demanda judicial o cualquier escrito o reclamación relacionado con el patrimonio fideicomitado dará aviso al **COMITÉ TÉCNICO**. -----

--- Dicho aviso surtirá efectos cuando se haga por escrito al domicilio que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** señalen para el **COMITÉ TÉCNICO** en la Cláusula Trigésima Segunda de domicilios del presente Contrato de fideicomiso para que éste último le instruya bajo su responsabilidad a la o las personas físicas a las cuales el **FIDUCIARIO** les otorgue Poder General Limitado para Pleitos y Cobranzas a efecto de que dichas personas se hagan cargo de la defensa del patrimonio fideicomitado. -----

--- Asimismo los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, y el **DEPOSITARIO** tendrán la obligación de avisar por escrito al **FIDUCIARIO** de cualquier situación que pudiera afectar al patrimonio del fideicomiso. ----

--- El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** será responsable por la actuación de los apoderados que el **COMITÉ TÉCNICO** haya designado, y asumirá los gastos y honorarios que éstos generen, por lo que el **FIDUCIARIO** queda liberado de responder con su propio patrimonio, esta aclaración podrá hacerse constar en los poderes que otorgue el **FIDUCIARIO**, en el entendido que el **COMITÉ TÉCNICO** será el Órgano facultado para instruir el otorgamiento de poderes. -----

--- En caso de que el **COMITÉ TÉCNICO** no instruya o indique oportunamente al **FIDUCIARIO** el nombre de la o las personas físicas a las que les otorgue poder para que se hagan cargo directamente de la defensa del patrimonio fideicomitado, el **FIDUCIARIO** con el aviso que haga al **COMITÉ TÉCNICO** en los términos del primer y segundo párrafo de esta Cláusula, quedará relevado de toda responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen al patrimonio fideicomitado. Asimismo, las partes acuerdan que la única responsabilidad que asume **EL FIDUCIARIO** en cuanto a la protección y defensa del patrimonio fideicomitado, se limitará al aviso que dé por escrito en los términos del primer y segundo párrafo de ésta cláusula. -----

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

--- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que el **FIDUCIARIO** no reciba o no cuente con los elementos señalados en cualquiera de los párrafos anteriores, según sea el caso y de subsistir el conflicto, lo someta a consideración de Juez Competente, a efecto de que en su caso determine la causa grave, en los términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y proceda según a su derecho convenga.-----

--- **VIGÉSIMA SEXTA.- OBLIGACIONES FISCALES.-** Las partes acuerdan que el presente fideicomiso no se constituye con fines lucrativos, por lo que no incide en los supuestos normativos que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y demás ordenamientos legales que resulten aplicables de acuerdo a las modificaciones a la Legislación tributaria, o bien los que se encuentren en algún supuesto de causación u obligación de carácter fiscal, en virtud de lo anterior todos los impuestos, derechos y contribuciones que se causen con motivo de las actividades y operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso serán cubiertos por los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", inclusive los que se generen por los rendimientos de las inversiones que efectúe el **FIDUCIARIO** en los términos del presente Fideicomiso.-----

--- En virtud de lo anterior los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", manifiestan a la firma del presente Contrato que cubrirán por su cuenta el pago de los impuestos locales, estatales y federales que en su caso se originen.-----

--- Las partes convienen que ante la eventualidad de que al **FIDUCIARIO** le sea requerido por las autoridades fiscales competentes, el pago de algún impuesto, derecho o contribución derivada de la operación del Fideicomiso o inclusive, de las actividades u operaciones que lleven a cabo los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", su responsabilidad se limitará únicamente a notificar mediante simple escrito al **COMITÉ TÉCNICO** del requerimiento de la autoridad en el domicilio convencional señalado en el presente Fideicomiso, para que éste a su vez informe a los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**" del requerimiento y estos últimos procedan según a su derecho convenga. En caso que el "**COMITÉ TÉCNICO**" hiciera caso omiso a la notificación hecha por el **FIDUCIARIO**, lo facultan expresamente para que se obligue a responder únicamente hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, o bien en caso de que Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, sufriera daño pecuniario alguno por el cobro de impuestos, derechos y contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan directamente los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", por lo que éstos se obligan a sacarlo en paz y a salvo, indemnizarlo, así como resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento, en virtud de que la observancia de las obligaciones fiscales son responsabilidad única y exclusiva de los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", aún después de extinto el presente Fideicomiso.-----

--- Los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**" asumen cualquier obligación de proporcionar información y documentación a las Autoridades Administrativas retenedoras de impuestos, derechos, contribuciones o terceros que por disposición legal requieran de dicha información; autorizando al **FIDUCIARIO** a que por su cuenta pero sin su responsabilidad, proporcione a las autoridades administrativas o terceros que correspondan, cualquier información necesaria para cumplir con el o los requerimientos conforme a las leyes y reglamentos aplicables en materia tributaria vigentes en los Estados Unidos Mexicanos.-----

--- **VIGÉSIMA SÉPTIMA.- GASTOS.-** Los gastos que en su caso sea necesario realice el **FIDUCIARIO**, para dar avisos, realizar notificaciones, etcétera en los términos de lo pactado por las partes en el presente Contrato



desde la constitución hasta la extinción del mismo, podrán ser cubiertos con cargo al patrimonio fideicomitido y hasta donde éste alcance, en caso de que no hubiese recursos en el patrimonio del presente Fideicomiso **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** se obligan a cubrir las cantidades necesarias, en caso contrario autorizan al **FIDUCIARIO** a enajenar activos del patrimonio para cubrir dichos gastos, en el entendido de que todos los gastos que tenga que realizar el **FIDUCIARIO** para dicha enajenación serán cubiertos con cargo al patrimonio fideicomitido y hasta donde este alcance. -----

--- Respecto a los gastos para la conservación y pago de todos los servicios, toda clase de impuestos, contribuciones, derechos y servicios públicos o privados que se deriven de **EL INMUEBLE**, así como los trámites relativos a permisos de fusiones, subdivisiones, lotificaciones y construcción de obra, la obligación de cubrirlos a partir de la firma del presente contrato de Fideicomiso serán a cargo del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, sin la intervención del **FIDUCIARIO**. -----

--- **VIGÉSIMA OCTAVA.- REVERSIÓN.-** El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"** se reserva expresamente el derecho de readquirir el patrimonio del presente fideicomiso. Previas instrucciones que en forma unánime envíe el **COMITÉ TÉCNICO** al **FIDUCIARIO**. -----

--- En virtud de lo anterior la transmisión de propiedad de **EL INMUEBLE** que realice el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"**, para integrar el patrimonio fideicomitido, no se considera enajenación en los términos que establece el inciso b) de la fracción V del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación. -----

--- La reversión que soliciten el **COMITÉ TÉCNICO** al **FIDUCIARIO** no será procedente si previamente están constituidos derechos sobre el patrimonio fideicomitido a favor de terceros, a menos que el interesado manifieste su conformidad y comparezca a la formalización de la reversión. -----

--- **VIGÉSIMA NOVENA.- INDEMNIZACIÓN.-** Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, se obligan a dejar en paz y a salvo al **FIDUCIARIO**, a las empresas subsidiarias o afiliadas del **FIDUCIARIO** en lo sucesivo denominadas como las **SUBSIDIARIAS**, así como a sus respectivos accionistas, consejeros, funcionarios, empleados, representantes, delegados fiduciarios o asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros, asesores, funcionarios y cualquiera de los representantes de dichos asesores, en lo sucesivo denominados todos ellos como los **REPRESENTANTES**, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, pago de impuestos, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el **FIDUCIARIO**, sus **SUBSIDIARIAS** o **REPRESENTANTES** para el cumplimiento de lo consignado en este contrato y la defensa del patrimonio del fideicomiso que en este acto se celebra, a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del **FIDUCIARIO**, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con los bienes patrimonio del presente Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter Municipal, Estatal, Federal o ante autoridades extranjeras. -----

--- **TRIGÉSIMA.- COMISIONES FIDUCIARIAS:** El **FIDUCIARIO** por concepto de comisiones por el desempeño de su cargo en el presente fideicomiso, percibirá del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** las cantidades que se detallan a continuación: -----



COPIA  
CERTIFICADA

--- a).- Por la elaboración y firma del presente instrumento, la cantidad de **\$25,000.00 (Veinticinco Mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por una sola vez a la firma del fideicomiso.-----

--- b).- Por la vigencia mensual del Fideicomiso la cantidad de **\$8,000.00 (Ocho Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)**, pagaderos por semestre anticipado.-----

--- c).- Por la transmisión de cada unidad privativa resultante en el desarrollo la cantidad de **\$1,000.00 (Un Mil pesos 00/100 Moneda Nacional)** cada vez que suceda el evento.-----

--- d).- Por la realización de cualquier otro acto, que implique una modificación al presente contrato de Fideicomiso, o cualquier otro acto necesario para el cumplimiento de los fines del mismo, la cantidad de **\$5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)**, pagaderos en forma previa a la firma del Convenio Modificatorio o acto que se realice.-----

--- e).- Por el otorgamiento de poderes la cantidad de **\$2,500.00 (Dos Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)**, pagaderos en forma previa a la firma de cada poder de que se trate. Estas comisiones son adicionales a los honorarios que cobre el fedatario público ante quien se otorgue el poder respectivo.-----

--- f).- Por la extinción y/o sustitución del presente fideicomiso, la cantidad de **\$10,000.00 (Diez Mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, pagaderos antes de la firma del mismo.-----

Las partes manifiestan que los conceptos por otros servicios bancarios en caso de que se generen, tales como cheques de caja, traspasos, Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios, o el instrumento de pago que los sustituya de acuerdo a las prácticas bancarias y a la legislación vigente aplicable, no forman parte de las comisiones fiduciarias, por lo que el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" autoriza al **FIDUCIARIO** para que dichos conceptos se cubran con cargo al patrimonio fideicomitado, de conformidad con los usos y prácticas bancarios vigentes en el momento en que se generen, en virtud de que éstos servicios bancarios los otorga Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Institución de Crédito.-----

---- Todas las cantidades mencionadas causarán el Impuesto al Valor Agregado IVA.-----

---- Queda expresamente establecido que las comisiones fiduciarias señaladas en los incisos anteriores se actualizarán en forma anual, cada mes de enero en un 2% dos por ciento, anual sobre el incremento que refleje el Índice Nacional de Precios al Consumidor o parámetro similar si este desaparece.-----

---- Estas comisiones serán cubiertas con cargo al patrimonio del fideicomiso invariablemente de la cuenta en que existan recursos. En caso de que en algún momento existieran recursos insuficientes dentro del patrimonio del presente fideicomiso, aún sin haberse extinguido el fideicomiso previamente, o bien si éste no tiene patrimonio líquido, el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" se obliga a depositar las cantidades antes mencionadas para cubrir las comisiones del **FIDUCIARIO**, en caso contrario el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" autoriza expresa e irrevocablemente al **FIDUCIARIO** para cargar las comisiones señaladas en los incisos anteriores a cualesquiera de las cuentas que aperture actualmente o en el futuro en Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, el importe de cualquier comisión fiduciaria o pago por servicios bancarios, quedando el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" en conocimiento y otorgando su conformidad de que el "estado de cuenta" hace las veces de "factura", con fundamento en virtud de que cumple con los requisitos que establece el artículo 29 A) del CFF (código fiscal de la federación).-----

---- El "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**" se obliga a pagar las comisiones pactadas en el presente Contrato en las oficinas del **FIDUCIARIO** y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago el

patrimonio del presente fideicomiso. En caso contrario el **FIDUCIARIO** podrá proceder conforme se establece en el artículo 392 Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

--- El **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** con la suscripción del presente contrato, autoriza expresamente al **FIDUCIARIO** para que entregue información por medio electrónico del comportamiento en el pago de estas comisiones a las Sociedades de información crediticia y en caso de falta de pago puntual de dichas comisiones se abstenga de realizar acto jurídico alguno hasta el momento en que sus comisiones sean cubiertas totalmente, por lo cual desde este acto los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** liberan al **FIDUCIARIO** de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al respecto.-----

--- Las partes pactan que en caso de incumplimiento del pago oportuno de las comisiones a cargo del **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, el **FIDUCIARIO** cobrará mensualmente la cantidad de dinero equivalente al Costo Porcentual Promedio que publique el Banco de México en la fecha en que se genera el derecho de pago, más 5 puntos, aplicado sobre el importe adeudado y por el tiempo que el mismo permanezca insoluto, más el Impuesto al Valor Agregado respectivo.-----

--- **TRIGÉSIMA PRIMERA.- PROHIBICIONES LEGALES.-** En cumplimiento de lo que dispone la Circular 1/2005 y las modificaciones a dicha circular emitidas por Banco de México y a lo que establece la Ley de Instituciones de Crédito, el **FIDUCIARIO** hace del conocimiento de las partes que tiene prohibido lo siguiente: ---

--- 1.- Lo que se desprende del contenido de la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, que a continuación se transcribe:-----

--- "Artículo 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido:-----

--- XIX ... a) Derogada.-----

--- b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

--- Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

--- En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;-----

--- c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;-----

--- d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;-----

--- e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;-----



COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

--- f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general; -----

--- g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y -----

--- h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. -----

--- Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo." -----

--- 2.- Del contenido de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México y las modificaciones a dicha circular, que a la letra señala: -----

--- "6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: -----

--- a).- Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----

--- b).- Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y ---

--- c).- Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

--- Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. -----

--- Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan. -----

--- 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad. -----

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate. -----

--- 6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución." -----

Finalmente, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) que emitió Banco de México, el FIDUCIARIO ha hecho saber a los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A Y B", que responderá



civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso, siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente. -----

--- **TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS.-** Para todos los efectos de este contrato, las partes señalan como domicilios, los siguientes: -----

--- El "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**".- "Avenida Magisterio número 1155 mil ciento cincuenta y cinco, Colonia Observatorio, Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44270 cuarenta y cuatro mil doscientos setenta, Teléfono: (0133) 32-08-03-40 Correo Electrónico: [octavio.camarillo@ipejal.gob.mx](mailto:octavio.camarillo@ipejal.gob.mx). -----

--- El "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**".- Avenida Jardín Real 725 setecientos veinticinco, interior 102 ciento dos, Colonia Jardín Real, Zapopan, Jalisco, Código Postal 45136 cuarenta y cinco mil ciento treinta y seis, Teléfono: (0133) 16000148 Correo Electrónico: [luisdiaz01@rocketmail.com](mailto:luisdiaz01@rocketmail.com). -----

--- **FIDUCIARIO.-** Avenida Prolongación Américas 1619 mil seiscientos diecinueve, Octavo Piso, Colonia Providencia, Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44620 cuarenta y cuatro mil seiscientos veinte, Teléfono (0133) (cero, uno, tres, tres), 3001 3635 tres, cero, cero, uno, tres, seis, tres, cinco, 3001 3639 tres, cero, cero, uno, tres, seis, tres, nueve y 3001 3640 tres, cero, cero, uno, tres, seis, cuatro, cero; Correo Electrónico: [llima@bb.com.mx](mailto:llima@bb.com.mx) y [apsanchez@bb.com.mx](mailto:apsanchez@bb.com.mx) -----

--- Los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**" señalan como domicilio del **COMITÉ TÉCNICO** el ubicado en Avenida Magisterio número 1155 mil ciento cincuenta y cinco, Colonia Observatorio, Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44270 cuarenta y cuatro mil doscientos setenta a la atención del Ing. Octavio Camarillo Alfaro. -----

--- Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse por escrito al **FIDUCIARIO**, por lo que mientras dicha notificación no se efectúe, las notificaciones o avisos que se lleven a cabo en los domicilios mencionados, serán totalmente válidos y surtirán plenos efectos legales entre las partes desde la fecha en que se realicen en los domicilios indicados, con independencia de la persona que los reciba y/o de que exista conformidad o no para recibirlas. -----

--- No obstante lo anterior las partes convienen que el **FIDUCIARIO** podrá notificar el cambio de su domicilio, por medio de una publicación que manifieste esa circunstancia en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar del domicilio del **FIDUCIARIO**, y en uno a nivel nacional. -----

--- **TRIGÉSIMA TERCERA.- AVISOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES.-** Las partes pactan expresamente que cualquier aviso, requerimiento, instrucción, notificación o comunicado, que sea necesario efectuar en cumplimiento a lo establecido en el presente fideicomiso, se hará constar por escrito en idioma español, con firmas autógrafas y será enviado por cualquier servicio de mensajería para entrega al **FIDUCIARIO**, a los domicilios mencionados en la Cláusula Trigésima Segunda de domicilios del presente contrato. -----

--- En virtud de que los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**" actúan por medio de representante, el **FIDUCIARIO** cumplirá con las obligaciones a su cargo con la persona o personas que según sus archivos tengan acreditada su representación, a menos de que éstos hayan dado aviso previo por escrito al **FIDUCIARIO** con acuse de recibo, comunicándole la revocación de la representación anterior y que hayan acreditado debidamente la calidad de representante de la nueva persona facultada, adjuntando copia de la escritura donde consten las facultades con las que se ostenta e identificación correspondiente. -----

COTEJO

COPIA  
CERTIFICADA

--- En virtud de que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** han constituido un **COMITÉ TÉCNICO** al cual le han delegado las facultades que se señalan en el texto del presente instrumento, el **FIDUCIARIO** cumplirá con las obligaciones a su cargo mediante instrucción por escrito de la persona o personas que según sus archivos tengan acreditada la integración de dicho órgano colegiado, a menos que en los términos del presente contrato se hayan otorgado al **FIDUCIARIO** aviso previo por escrito con acuse de recibo, comunicándole la sustitución del o los integrantes, según aplique, adjuntando copia de la identificación oficial con fotografía, nombramiento y registro de firma. -----

--- Asimismo las partes acuerdan que las instrucciones dirigidas al **FIDUCIARIO** para el cumplimiento de fines, para que sean atendidas por éste, además de ser suscritas por personas facultadas en los términos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán contener por lo menos los siguientes elementos:-----

--- Estar dirigidas a Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, fideicomiso 19638 uno, nueve, seis, tres, ocho, especificar en forma clara, precisa y fundada en los términos del presente contrato de fideicomiso el acto que se instruya realizar al **FIDUCIARIO**, para efectos de las transmisiones por lo menos se deberá señalar el nombre completo del adquirente, datos de identificación de la unidad privativa, datos de la superficie, medidas y colindancias, especificar ante que Notario Público se otorgará el acto en cumplimiento de fines del presente fideicomiso. -----

--- Lo anterior en el entendido de que cualquier omisión en la carta de instrucción correspondiente facultará al **FIDUCIARIO** para no cumplirla hasta en tanto sea subsanada la omisión de que se trate, por lo que los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"** lo liberan de cualquier responsabilidad al respecto. -----

--- **TRIGÉSIMA CUARTA.- INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.-** Las partes reconocen que es obligación del Fedatario Público ante quien se otorga el presente contrato de fideicomiso, tramitar la inscripción del primer testimonio de este instrumento en la Sección de Propiedad del Registro Público del lugar en que se encuentre ubicado **EL INMUEBLE**, conforme a lo señalado en el artículo 388 trescientos ochenta y ocho de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo dicho Fedatario proporcionar un testimonio que cuente con los datos de registro correspondientes, a cada una de las partes que intervienen en la celebración del presente contrato. Lo anterior en el entendido de que el **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"** es el único obligado a proporcionar de los recursos suficientes al Fedatario Público para que realice los trámites de inscripción necesarios de acuerdo a la Legislación vigente aplicable. -----

--- **TRIGÉSIMA QUINTA.- DE LOS SUBTÍTULOS.-** Los subtítulos en este Contrato son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. -----

--- **TRIGÉSIMA SEXTA.- RENUNCIA O SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA.-** El **FIDUCIARIO** podrá renunciar al cargo conferido en el presente Contrato por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, conforme lo establece el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

--- Los **"FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B"**, podrán en cualquier tiempo acordar la sustitución del **FIDUCIARIO** mediante un aviso por escrito a ésta con 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo dicha sustitución, a efecto de que prepare lo conducente para la formalización de la misma. El



**FIDUCIARIO** procederá a la sustitución fiduciaria previo el pago de los gastos u honorarios que de conformidad a este Contrato tenga derecho a percibir.-----

--- Al cesar en su cargo el **FIDUCIARIO** por remoción o renuncia, elaborará un informe general del patrimonio fideicomitido que comprenderá desde el último informe que hubiese rendido hasta la fecha en que se haga efectiva la remoción o renuncia.-----

--- Los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**", dispondrán de un plazo de 15 días hábiles bancarios para examinarlo, y formular las aclaraciones que considere pertinentes. Concluido el plazo se entenderá tácitamente aprobado si los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A y B**" no ha formulado observaciones.-----

--- Al designarse un sucesor en las funciones fiduciarias, el nuevo fiduciario quedará investido de todas las facultades, derechos, poderes y obligaciones del fiduciario anterior, tomando posesión de los bienes que integren el patrimonio fideicomitido, mediante la suscripción del convenio de sustitución fiduciaria correspondiente.-----

--- **TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN.-** Para toda controversia, litigio o reclamación de cualquier tipo en relación con este contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales competentes del primer Partido Judicial del estado de Jalisco, y renuncian al fuero jurisdiccional que por cualquier causa pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro"-----

----- **REGIMEN FISCAL** -----

--- Con fundamento en lo establecido por el artículo 84 ochenta y cuatro fracción XII doce romano de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, se hace la liquidación de los diferentes créditos fiscales que origina el presente acto jurídico:-----

--- **IMPUESTO SOBRE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL.-** No se causa este impuesto en virtud de que el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**" se reserva expresamente el derecho de readquirir el patrimonio del presente fideicomiso.-----

--- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA.-** No se causa este impuesto en virtud de no existir enajenación alguna, y no estarse en los supuestos del artículo 14 catorce, fracción V cinco romano, inciso "a" del Código Fiscal de la Federación.-----

--- **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.-** No se causa por tratarse únicamente de suelo el objeto de los actos jurídicos consignados, con fundamento en el artículo 9 nueve de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.-----

--- **DERECHOS DE REGISTRO.-** Por la incorporación del presente testimonio al Registro Público de la Propiedad, se enterará la cantidad correspondiente que marca la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco, para el presente año.-----

--- **LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDADES:** Las partes contratantes liberan en forma expresa, total y absoluta, al Notario autorizante de cualquier responsabilidad por el cobro total o de diferencia de los impuestos o derechos que corresponden a este acto jurídico, toda vez que para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base la documentación y avalúo expedido por las autoridades respectivas, en los términos de ley.-----

----- **CAPITULO DE INSERTOS** -----

--- **1.- PERSONALIDAD DEL DIRECTOR GENERAL DEL "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO".**-----

--- **2.- PERSONALIDAD DE LOS DELEGADOS FIDUCIARIOS DE BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD**

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA. -----

--- 3.- PERSONALIDAD DEL ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

--- 4.- CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-----

----- ACREDITAMIENTO DE PERSONALIDADES -----

--- 1.- PERSONALIDAD DEL DIRECTOR GENERAL DEL "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO".-----

--- El señor Contador Público FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS acredita al suscrito Notario su personalidad con el nombramiento de fecha 06 seis de marzo de 2013 dos mil trece, donde se le confirió el cargo de **DIRECTOR GENERAL** del organismo público descentralizado denominado **INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO** y por tanto, cuenta con todas las facultades, atribuciones y representación legal para formalizar esta escritura en los términos a que se refiere el artículo 154 ciento cincuenta y cuatro y demás relativos de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; y bajo protesta de decir verdad, manifiesta que a la fecha de su firma no le han sido revocadas, limitadas ni restringidas en forma alguna, con la siguiente documentación:-----

--- B).- NOMBRAMIENTO DE DIRECTOR.-----

--- Que su designación como Director del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se acredita con el nombramiento expedido el día 06 seis de Marzo del año 2013 dos mil trece, que en lo conducente dice: -----

--- " SEPAF/ADMON/DGA/0001/213.- C. SECRETARIOS Y TITULARES DE ORGANISMOS PUBLICOS DESCENTRALIZADOS DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE JALISCO.- Presente- Apreciables Titulares: El suscrito Lic. SALVADOR GONZALEZ RESENDIZ, Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación Administración y Finanzas, del Gobierno del Estado de Jalisco, en cumplimiento a las facultades otorgadas al suscrito, mediante acuerdo emitido por el GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO, MTRO. JORGE ARISTOTELES SANDOVAL DIAZ, de fecha 1 de Marzo del 2013, publicado debidamente en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 24, de la sección II, el día 5 de Marzo del presente año, Designo en este acto al C. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS, Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, quien antes de tomar posesión de ese cargo deberá rendir la Protesta de Ley.- Dense los avisos correspondientes. Así lo resolvió el Ciudadano Director General de Abastecimiento de la Secretaria de Planeación, Administración y Finanzas, del Gobierno del Estado de Jalisco.- Guadalajara, Jalisco, a los 6 días del mes de Marzo del 2013 dos mil trece.- Atentamente.- Lic. SALVADOR GONZALEZ RESENDIZ.- Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jal.- c.c.p. Mtro. Ricardo Villanueva Lomeli.- Secretario de Planeación, Administración y Finanzas.- \*SGR/acr" -----

---b).- ACTA DE TOMA DE PROTESTA. -----

--- "GOBIERNO DE JALISCO.- PODER EJECUTIVO.- SECRETARIA DE ADMINISTRACION.- En la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 06 seis del mes de Marzo del año 2013 dos mil trece, presente el Ciudadano C. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS, quién fue designado Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, ante el ciudadano licenciado SALVADOR GONZALEZ RESENDIZ, Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas, del Gobierno del Estado de



Jalisco, en cumplimiento a las facultades otorgadas mediante acuerdo emitido por el GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO, MTRO. JORGE ARISTOTELES SANDOVAL DIAZ, de fecha 1 de Marzo de 2013, publicado debidamente en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 24, de la sección II, el día 5 de Marzo del presente año, así como por los artículos 4, fracciones IV y V, 59 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco y 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, quien lo interroga en los siguientes términos.-

"¿Protesta Usted desempeñar leal y patrióticamente el cargo de **Director General del Instituto De Pensiones del Estado de Jalisco** que se le ha conferido, guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Particular del Estado, y las leyes que de ellas emanan, mirando en todo momento por el bien y prosperidad de la Nación y el Estado".- Contestando el interpelado..... "Si Protesto".- Agregando el licenciado SALVADOR GONZALEZ RESENDIZ, "Si no lo hiciere, que la Nación y el Estado se lo demande".- Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose por duplicado la presente, firmando los que en ella intervinieron.- Una firma ilegible.- Lic. SALVADOR GONZALEZ RESENDIZ.- Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco.- Una firma ilegible.- C. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS.- Director General Designado.- www.jalisco.gob.mx. - SA.-----

--- De dichos documentos agrego una copia a mi libro de documentos correspondiente a este tomo de mi protocolo bajo el número 496 cuatrocientos noventa y seis, en el tomo 377 trescientos setenta y siete, en la escritura pública número 54,713 cincuenta y cuatro mil setecientos trece.-----

--- c).- Asimismo manifiesta el Director del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, **que del decreto número 2282/LVIII/2009** del Honorable Congreso del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", de fecha 19 diecinueve de Noviembre de 2009 dos mil nueve Tomo CCCLXV (trescientos sesenta y cinco en número romano) Sección IV (cuatro romano), que contiene la promulgación de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se desprende de su texto en lo conducente y copio como sigue: [...] Artículo 148. El Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, con autonomía técnica y operativa, personalidad jurídica y patrimonio propio, con las atribuciones de servicio y de autoridad que esta Ley le concede para el cumplimiento de los fines de la seguridad social que le son confiados.- Artículo 149. Son atribuciones y funciones del Instituto las siguientes: 1. Administrar y otorgar las prestaciones y servicios derivados de cada uno de los ramos y sistemas establecidos en esta Ley; II. Realizar las actividades de servicio y de autoridad tendientes a cumplir y hacer cumplir la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; III. Verificar y requerir el cumplimiento de las obligaciones de las entidades públicas patronales y de los afiliados, dictando medidas correctivas, *determinando los créditos y requiriendo su pago.* [...] Artículo 150. El Instituto contará con los siguientes órganos de gobierno: 1. El Consejo Directivo; y II. La Dirección General. [...] Artículo 154. El Director General será designado por el Gobernador del Estado y tendrá las atribuciones, obligaciones y funciones siguientes: [...] XVI. *Celebrar los contratos, convenios y demás actos necesarios para la operación del Instituto*, siendo indispensable la autorización del Consejo Directivo cuando se trate de actos y contratos de adquisición y enajenación sobre bienes inmuebles constituidos e inventariados como reservas patrimoniales del Instituto; [...] Artículo 155. Son recursos patrimoniales del Instituto: [...] IV. Los créditos e intereses a favor del Instituto; V. Los intereses, rentas, plusvalías, rendimientos, frutos y demás utilidades que se obtengan de la

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

administración de sus recursos; TRANSITORIOS.- OCTAVO. En todos los procesos, procedimientos, juicios, sucesiones, legados, convenios, contratos, hipotecas, fianzas, *acuerdos y cualquier otro instrumento jurídico suscrito, iniciado o del que forme parte la Dirección de Pensiones del Estado a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se deberá entender que se refiere al organismo público descentralizado denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.* [...] DÉCIMO. Todos los recursos materiales, financieros y humanos de la actual Dirección de Pensiones del Estado pasarán a formar parte del organismo público denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco. Ordenamientos que por ser elevados a la categoría de Ley no requieren ser agregados en forma alguna al Libro de Documentos del protocolo a mi cargo. -----

--- d).- Asimismo manifiesta el Director de el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, que en sesiones del Consejo Directivo de la Dirección de Pensiones del Estado, (hoy Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco) de fechas 21 veintiuno de Febrero y 30 treinta de mayo de 1990 mil novecientos noventa, se acordó entre otras cosas, lo siguiente: -----

--- I.- El día 21 veintiuno de febrero de 1990 mil novecientos noventa, reanudar el otorgamiento de préstamos hipotecarios y se autorizó al Director del Organismo a que establezca los requisitos administrativos para el otorgamiento del crédito. -----

--- II.- El día 30 treinta de mayo de 1990 mil novecientos noventa, autoriza al Director de Pensiones del Estado, para efectuar las acciones necesarias para la aplicación de los fondos específicos que dicho organismo ha autorizado para préstamos hipotecarios, y se confirió autorización al Director para firmar las escrituras en representación de Pensiones. -----

--- Continúa manifestando el Apoderado de el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, bajo protesta de conducirse con verdad que la personería que le fue conferida, no le ha sido revocada, suspendida ni limitada, y que el otorgante de su mandato goza con capacidad legal y natural para otorgar dicho acto jurídico y subsiste. --

--- **2.- PERSONALIDAD DE LOS DELEGADOS FIDUCIARIOS DE BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.** -----

--- Los Licenciados **LUZ MARÍA EVELIA LIMA CANTERO y DANTE ISRAEL SERRANO ENRIQUEZ**, manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad para contratar y obligarse, que no se encuentra en proceso de disolución ni liquidación y que las facultades con que comparecen no les han sido revocadas ni restringidas en forma alguna, **dando razón de la legal existencia de su representada.** -----

--- **A).- DAN RAZÓN DE LA LEGAL EXISTENCIA DE SU REPRESENTADA.** -----

--- a).- Testimonio de la escritura 16,612 dieciséis mil seiscientos doce, otorgada con fecha 4 cuatro de Julio de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público Titular de la Número 94 noventa y cuatro, de León, Guanajuato, que contiene la constitución de BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, misma que se encuentra debidamente registrada bajo el número 691 seiscientos noventa y uno, del Tomo 14 catorce del Libro I primero de Comercio, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de León, Guanajuato, con fecha 17 diecisiete de Noviembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro. -

--- b).- Testimonio de la escritura 31,927 treinta y un mil novecientos veintisiete, otorgada con fecha 18 dieciocho de Enero de 2005 dos mil cinco, ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público Titular de la Número 94 noventa y cuatro, de León, Guanajuato, que contiene la



compulsa de los estatutos sociales de BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, misma que se encuentra debidamente registrada bajo el folio mercantil electrónico número 1066\*20 mil sesenta y seis, asterisco, veinte, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de León, Guanajuato, con fecha 27 veintisiete de Mayo del año 2005 dos mil cinco, la que transcribo en lo conducente como sigue: -----

--- "...:CAPITULO PRIMERO....- ARTICULO 1º.- DENOMINACIÓN.- La sociedad se denomina BANCO DEL BAJÍO, ésta denominación deberá estar seguida por las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA o por su abreviatura S.A., (INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE).- ARTICULO 2º.- OBJETO SOCIAL.- La sociedad, Institución de Banca Múltiple, tendrá por objeto la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 cuarenta y seis de dicha Ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas y los usos bancarios y mercantiles.- ARTICULO 3º.- DESARROLLO DEL OBJETO.- Para cumplir su objeto social, la sociedad podrá: I.- Adquirir, enajenar, poseer, arrendar, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines;... ARTICULO 4º.- DURACION.- La duración de la Sociedad será INDEFINIDA.- ARTICULO 5º.- DOMICILIO.- El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de LEON, DE LOS ALDAMA, ESTADO DE GUANAJUATO... ARTICULO 6º.- NACIONALIDAD.- La Sociedad es mexicana. ... CAPITULO SEGUNDO.- ARTICULO 7º.- CAPITAL SOCIAL.- La sociedad tendrá un capital ordinario de \$1,120'000,000.00 ... CAPITULO CUARTO.- ADMINISTRACIÓN.- ARTICULO 24.- ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN.- La dirección y administración de la sociedad serán confiadas a un Consejo de Administración, a un Comité de Dirección y a un Director General, en sus respectivas esferas de competencia.- ..... ARTICULO 29.- FACULTADES.- El Consejo de Administración tendrá las facultades que a los Órganos de su clase atribuyen las Leyes y estos Estatutos, por lo que de manera enunciativa y no limitativa, podrá:- ... II.- Administrar los negocios y bienes sociales con poder general más amplio de Administración, en los términos del Artículo 2064 ..., Párrafo Segundo, del mencionado Código Civil; III.- Emitir, suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito en los términos del Artículo 9º, Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;- IV.- Ejercer actos de disposición y dominio respecto de los bienes de la Sociedad, o de sus derechos reales o personales, en los términos del Párrafo Tercero del Artículo 2064 ... de citado Código Civil y con las Facultades Especiales señaladas en las Fracciones I primera, II segunda y V quinta del Artículo 2100 ... del referido Ordenamiento Legal; .... VII.- Otorgar los Poderes que crea convenientes a los Funcionarios indicados en la Fracción anterior o a cualesquiera otras personas y revocar los otorgados; y, con observancia de lo dispuesto en las Leyes aplicables, delegar sus facultades en el Director General o algunas de ellas en uno ó varios de los Consejeros o en los Apoderados que designe al efecto, para que las ejerzan en el negocio o negocios y en los términos y condiciones que el Consejo de Administración señale... " -----

---- c).- Testimonio de la escritura 33,580 treinta y tres mil cincuenta y nueve, otorgada con fecha 16 dieciséis de Mayo de 2006 dos mil seis, ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya,

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

Notario Público Titular de la Número 94 noventa y cuatro, de León, Guanajuato, que contiene la protocolización parcial del acta de Consejo de Administración de BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, habiéndose acordado entre otros puntos la ratificación de Delegados Fiduciarios, misma que se encuentra debidamente registrada bajo el folio mercantil electrónico número 1066\*20 mil sesenta y seis, asterisco, veinte, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de León, Guanajuato, con fecha 22 veintidós de Mayo del año 2006 dos mil seis. -----

-- B) La Licenciada LUZ MARÍA EVELIA LIMA CANTERO como Delegada Fiduciaria del "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, acredita las facultades con que comparece mediante la escritura pública número 33,580 treinta y tres mil quinientos ochenta otorgada en la ciudad de León, Estado de Guanajuato, el día 28 veintiocho del mes de diciembre del año 2006 dos mil seis, ante la fe del Licenciado Bulmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 94 noventa y cuatro de León, Guanajuato, la cual quedó incorporada en el Registro Público de Comercio de la ciudad de León Guanajuato, bajo el Folio Mercantil electrónico número 1066 \* 20 mil sesenta y seis asterisco veinte el día 08 ocho de Enero de 2007 dos mil siete, de la cual transcribo lo conducente: -----

--- "...La Protocolización parcial del Acta número 54 cincuenta y cuatro del consejo de administración de "BANCO DEL BAJÍO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha día 16 dieciséis del mes de diciembre del año 2006 dos mil seis, a solicitud de la..... que se formaliza de conformidad con los siguientes: D E C L A R A C I O N E S.- UNICA.- ACTA MOTIVO DE PROTOCOLIZACIÓN.- Para los efectos de la presente protocolización, la solicitante Licenciada Blanca Verónica Casillas Placencia declara que el Consejo de Administración de "BANCO DEL BAJÍO", S.A., Institución de Banca Múltiple, se reunió en fecha día 16 dieciséis del mes de diciembre del año 2006 dos mil seis, cuya acta que se levantó me exhibe en original y que consta de 9 nueve hojas tamaño carta escritas por un solo lado, la que en copia que certifico agrego al apéndice a mi cargo con la letra "A" y bajo el número del presente instrumento, para los efectos legales pertinentes, la que en su parte conducente, doy fe es del tenor literal siguiente: ACTA NÚMERO 54 cincuenta y cuatro DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE. SIENDO LAS DOCE HORAS DEL DIA 16 DIECISEIS DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006 DOS MIL SEIS, SE REUNIERON EN EL DOMICILIO SOCIAL DE BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.....ORDEN DEL DIA.... A C U E R D O S.... PUNTO SEPTIMO DEL ORDEN DEL DIA.- COMO DESARROLLO DE ESTE PUNTO DEL ORDEN DEL DIA SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES TEMAS:..... :..... B).- EL SEÑOR OÑATE INFORMO QUE ANTE EL CONSTANTE CRECIMIENTO DE LOS NEGOCIOS "FIDUCIARIO"S, RESULTA NECESARIO DE MANERA PERIODICA SOMETER A CONSIDERACION DE ESTE ORGANO COLEGIADO LA RATIFICACION DEL NOMBRAMIENTO DE LOS DELEGADOS FIDUCARIOS DEL BANCO, ASI COMO EL NOMBRAMIENTO DE NUEVOS DELEGADOS "FIDUCIARIO"S OTORGANDOLES FACULTADES PARA SU DESEMPEÑO Y, LA REVOCACION DE ALGUNOS DE ELLOS. POR LO TANTO, Y DESPUES DE HABER SIDO DISCUTIDOS A DETALLE LOS CAMBIOS EN LA PROPUESTA DE REFERENCIA, SE APROBO POR UNANIMIDAD LO SIGUIENTE: 1).- LA RATIFICACION DEL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS "FIDUCIARIOS, RECONOCIENDOLES DICHO CARACTER, A FAVOR DE LAS SIGUIENTES PERSONAS:.... LUZ MARIA EVELIA LIMA CANTERO.....2).- EL NOMBRAMIENTO DE NUEVOS DELEGADOS "FIDUCIARIO"S A FAVOR DE LAS SIGUIENTES PERSONAS: .... ASIMISMO, A

EFFECTO DE QUE LOS DELEGADOS FIDUCIARIOS CUYOS NOMBRAMIENTOS HAN SIDO RATIFICADOS y OTORGADOS CONFORME SE SEÑALA EN LOS PUNTOS 1) Y 2) ANTERIORES PUEDAN DESEMPEÑAR SUS FUNCIONES, SE APROBO EL OTORGAMIENTO DE LAS SIGUIENTES FACULTADES, LAS CUALES DEBERAN SER EJERCIDAS EN FORMA MANCOMUNADA CON CUALESQUIER OTRO DELEGADO "FIDUCIARIO" DESIGNADO POR EL BANCO QUE CUENTE CON LAS MISMAS ATRIBUCIONES, CON EXCEPCION DE LAS FACULTADES ESPECIFICAS ENUMERADAS EN EL PUNTO 7 SIETE SUBSECUENTE, LAS CUALES PODRAN EJERCITARSE DE MANERA INDIVIDUAL POR CUALESQUIERA DE LOS DELEGADOS "FIDUCIARIO"S DESIGNADOS.-FACULTADES GENERICAS: LAS FACULTADES QUE PARA ESTOS FUNCIONARIOS SE SEÑALAN EN EL ARTICULO 391 TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, ASI COMO TODAS LAS ATRIBUCIONES QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESEMPEÑO DE LOS FIDEICOMISOS, MANDATOS Y COMISIONES QUE SE MENCIONAN EN LA FRACCION XV QUINCE DEL ARTICULO 46 CUARENTA Y SEIS DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO, PARA LA CONDUCCION DE LOS NEGOCIOS A QUE SE REFRIEREN LAS FRACCIONES XVII DIECISIETE, XX VEINTE Y XXI VEINTIUNO DEL MISMO ARTICULO Y PARA LA CELEBRACION Y MANEJO DE LAS OPERACIONES ANALOGAS A ELLAS O CONEXAS CON LAS MISMAS.- FACULTADES ESPECÍFICAS:..... 2.- ADMINISTRAR, CON LAS FACULTADES GENERICAS QUE SE CONSIGNAN Y CON LAS ESTABLECIDAS EN EL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL FEDERAL, EL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 2064 DOS MIL SESENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y SUS CORRELATIVOS Y CONCORDANTES DEL MISMO ORDENAMIENTO DE LOS DEMAS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA, LOS BIENES Y NEGOCIOS QUE SE MENCIONAN EN LA ENUMERACION DE LAS FACULTADES GENERICAS DE LOS DELEGADOS "FIDUCIARIO"S DESIGNADOS.... 4.- REALIZAR ACTOS DE DISPOSICION Y DOMINIO RESPECTO DE LOS BIENES, NEGOCIOS, DERECHOS REALES O PERSONALES DE QUE SE TRATA EN LA ENUMERACION DE LAS FACULTADES GENERICAS DE LOS DELEGADOS "FIDUCIARIO"S DESIGNADOS, CON LAS FACULTADES GENERALES DE DUEÑO, A QUE SE REFIERE EL TERCER PARRAFO DEL ARTICULO 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL FEDERAL, EL TERCER PARRAFO DEL ARTICULO 2064 DOS MIL SESENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y SUS CORRELATIVOS Y CONCORDANTES DEL MISMO ORDENAMIENTO DE LOS DEMAS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA...5.- ENCOMENDAR A TERCEROS MEDIANTE INSTRUCCIONES GENERICAS O ESPECIFICAS, LA REALIZACION DE ACTIVIDADES FIDUCIARIAS SECUNDARIAS O AUXILIARES QUE CONSTITUYAN SIMPLES FORMALIDADES O TRAMITES Y QUE NO IMPLIQUEN LA TOMA DE DECISIONES.....7.- FACULTADES PARA QUE EN FORMA INDIVIDUAL PUEDAN LLEVAR A CABO LOS SIGUIENTES ACTOS:... 7. 4. TRANSMISIONES DE PROPIEDAD Y EXTINCIONES PARCIALES O TOTALES..... PARA EL EJERCICIO DE ESTAS FACULTADES EL DELEGADO "FIDUCIARIO" REQUERIRA CARTA INSTRUCCION SUSCRITA Y APROBADA POR DOS DELEGADOS "FIDUCIARIO"S DE LA INSTITUCION, EN LA QUE SE DEBEN SEÑALAR LOS DATOS MINIMOS DEL FIDEICOMISO EN EL QUE SE REQUIERA EL ACTO JURIDICO A CELEBRAR, LA DESCRIPCION DE ESTE ULTIMO Y DEL O LOS BIENES FIDEICOMITIDOS SOBRE LOS QUE RECAERA EL MISMO, DICHA INSTRUCCION SE TRANSCRIBIRA EN LA ESCRITURA PUBLICA O SE AGREGARA AL APENDICE DEL PROTOCOLO DEL FEDATARIO PUBLICO



COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

ANTE QUIEN SE QUE OTORGUE EL ACTO JURIDICO..... NO HABIENDO ASUNTO MAS QUE TRATAR, SE DIERON POR CONCLUIDOS LOS TRABAJOS DE ESTA SESION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, SIENDO LAS TRECE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DIA DE SU FECHA, ABRIENDOSE UN COMPAS DE ESPERA PARA LA REDACCION Y LECTURA DE LA PRESENTE ACTA, CONCLUIDA LA CUAL PROCEDIERON A FIRMARLA EL PRESIDENTE Y SECRETARIO ACTUANTES, ASI COMO LOS COMISARIOS PRESENTES, AUTORIZANDO COMO DELEGADA ESPECIAL A LA LIC. BLANCA VERONICA CASILLAS PLACENCIA PARA QUE ACUDA ANTE FEDATARIO PUBLICO DE SU ELECCION A PROTOCOLIZAR LA PRESENTE ACTA EN LA O LAS PARTES QUE RESULTE NECESARIO..... R E S O L U C I O N.- V.1. Se ratifican los nombramientos de los integrantes del Consejo de Administración, Comisarios y Prosecretaria, y se aprueba el nombramiento del Sr. Jordi Torrás Busóm como Consejero Suplente en sustitución del Lic. José Luis Gomis Lova, para quedar como sigue:.... 1).- C L Á U S U L A S.- PRIMERA.- La Licenciada Blanca Verónica Casillas Placencia, en su carácter de Delegada Especial, deja protocolizada en forma parcial el ACTA NÚMERO 54 CINCUENTA Y CUATRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE "BANCO DEL BAJÍO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha día 16 dieciséis del mes de diciembre del año 2006 dos mil seis, en los términos transcritos en la declaración ÚNICA de la presente escritura. SEGUNDA.- Todos los gastos, derechos e impuestos que se causen con motivo del presente instrumento, son por cuenta y a cargo de la Sociedad Mercantil Multicitada.... ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 33,580 TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA, QUE PROCEDE DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL PROTOCOLO EN CURSO A MI CARGO, CORREGIDO, COTEJADO, COMPULSADO Y LO EXPIDO A SOLICITUD DE "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN 36 TREINTA Y SEIS PÁGINAS ÚTILES DEBIDAMENTE FIRMADAS Y SELLADAS QUE ENLAZO CON MI SELLO DE AUTORIZAR, EN ESTA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIENDO LOS 28 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006 DOS MIL SEIS.- DOY FE."

— C) El Licenciado DANTE ISRAEL SERRANO ENRIQUEZ como Delegado Fiduciario de "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, acredita las facultades con que comparece mediante ESCRITURA 44,298 CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO.- VOLUMEN 586 QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS.- En la ciudad de León, Estado de Guanajuato de los Estados Unidos Mexicanos, siendo el día 9 nueve del mes de septiembre del año 2014 dos mil catorce, el suscrito Licenciado BULMARO RODOLFO VIEYRA ANAYA, Notario Público en ejercicio, titular de la Notaria Pública número 94 noventa y cuatro de este Partido Judicial y Notario Público del Patrimonio Inmueble Federal, con estudio y domicilio en Boulevard Adolfo López Mateas número 1604 mil seiscientos cuatro, poniente, 2o. segundo piso, en la colonia Obregón con código postal 37320 treinta y siete mil trescientos veinte de esta ciudad, actuando en el protocolo ordinario a mi cargo, HAGO CONSTAR:- LA PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL DEL ACTA NÚMERO 109 CIENTO NUEVE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha día 23 veintitrés del mes de Julio del año 2014 dos mil catorce, a solicitud de la Licenciada Blanca Verónica Casillas Placencia, en su carácter de Delegada Especial de la misma, cuya respectiva personalidad y generales se harán constar en el curso del presente instrumento, que se formaliza de conformidad con la siguiente.- DECLARACIÓN.- ÚNICA.- ACTA MOTIVO DE PROTOCOLIZACIÓN.- Para los efectos de la presente protocolización, la solicitante Licenciada Blanca



Verónica Casillas Placencia declara que el Consejo de Administración de Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, se reunió en fecha día 23 veintitrés del mes de Julio del año 2014 dos mil catorce, cuya acta que se levantó la cual me exhibe en original y que consta de 14 catorce hojas tamaño carta útiles escritas por un solo lado, las que en copia que certifico agrego al apéndice a mi cargo bajo la letra "A" y con el número del presente instrumento, para los efectos legales pertinentes... ACTA NÚMERO 109.- SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE... Propuesta de nombramiento de delegados.- Una vez que fue leído a los asistentes el orden del día, fue aprobado y se procedió a su desahogo, adoptándose los siguientes:... Se aprobó el nombramiento de delegados fiduciarios a favor de las siguientes personas:- i) Dante Israel Serrano Enríquez.- ii) Pedro Luis Rochín Osuna.- iii) Karla Alejandra Flores Hernández.- iv) Sofía Aguilar Dibildox.- Asimismo, a efecto de que la personas señaladas en el párrafo anterior puedan desempeñar sus funciones, se aprobó el otorgamiento de las siguientes facultades, las cuales deberán ser ejercidas en forma mancomunada con cualesquier otro delegado fiduciario designado por el banco que cuente con las mismas atribuciones, con excepción de las facultades específicas enumeradas en el punto 7 subsecuente, las cuales podrán ejercitarse de manera individual por cualesquiera de los delegados fiduciarios designados.- Facultades genéricas: .- Las facultades que para estos funcionarios se señalan en el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como todas las atribuciones que sean necesarias para el desempeño de los fideicomisos, mandatos y comisiones que se mencionan en la fracción XV del artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito, para la conducción de los negocios a que se refieren las fracciones XVII, XX y XXI del mismo artículo y para la celebración y manejo de las operaciones análogas a ellas o conexas con las mismas.- Facultades específicas: .- De manera enunciativa y no limitativa: .- 1.- Representar a su mandante ante toda clase de autoridades administrativas, judiciales o de cualquier otra índole, sean municipales, estatales o federales, así como ante árbitros o arbitrajes, con poder general para pleitos y cobranzas, con el que se entienden conferidas las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal, el primer párrafo del artículo 2064 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y sus correlativos y concordantes del mismo ordenamiento de los demás Estados de la República Mexicana, así como las especiales contenidas en las fracciones I, II, III, IV, VI, VII Y VIII del artículo 2587 del Código Civil Federal y I, II, III, IV, VI, VII Y VIII del artículo 2100 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y demás relativos y concordantes del mismo ordenamiento para los demás Estados de la República, por lo que de manera ejemplificativa mas no limitativa, podrán:- 1.1 Promover juicios de amparo y desistirse de ellos, presentar y ratificar denuncias y querellas penales, satisfacer los requisitos de estas últimas y desistir de ellas, presentar y ratificar denuncias y querellas penales, satisfacer los requisitos de estas últimas y desistirse de ellas; constituirse en coadyuvante del Ministerio Público Federal o Local; otorgar perdón en los procedimientos penales; desistir de la instancia o de la demanda por cualquier causa y de la acción únicamente cuando hubiesen sido satisfechas las pretensiones planteadas y articular o absolver posiciones en cualquier tipo de juicios, incluidos los laborales.-1.2. En los términos que establece la Ley Federal del Trabajo, comparecer ante todo tipo de autoridades en materia laboral, sean administrativas o jurisdiccionales, locales o federales; actuar dentro de los procesos o actos paraprocesales correspondientes y celebrar todo tipo de convenios, cuando lo estime pertinente para los intereses del mandante o del patrimonio del que este sea titular o que administre.- 2.- Administrar, con las facultades genéricas que se consignan y con

COPIA  
CERTIFICADA

las establecidas en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal, el segundo párrafo del artículo 2064 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y sus correlativos y concordantes del mismo ordenamiento de los demás Estados de la república mexicana, los bienes y negocios que se mencionan en la enumeración de las facultades genéricas de los delegados fiduciarios designados.- 3.- Emitir, suscribir, otorgar, aceptar y avalar o endosar títulos de crédito en los términos del artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- 4.- Realizar actos de disposición y dominio respecto de los bienes, negocios, derechos reales o personales de que se trata en la enumeración de las facultades genéricas de los delegados fiduciarios designados, con las facultades generales de dueño, a que se refiere el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal, el tercer párrafo del artículo 2064 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y sus correlativos y concordantes del mismo ordenamiento de los demás Estados de la república mexicana.-5.- Encomendar a terceros mediante instrucciones genéricas o específicas, la realización de actividades fiduciarias secundarias o auxiliares que constituyan simples formalidades o trámites y que no impliquen la toma de decisiones.-6.- Facultades de sustitución para que otorguen poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas y actos de administración, necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomiso de que se trate o para la defensa del patrimonio del mismo, sin perder su ejercicio, así como revocarlos.- 7.-Facultades para que en forma individual puedan llevar a cabo los siguientes actos:- 7.1. Constitución de fideicomisos en zona restringida.- 7.2.- Constitución de hipotecas a favor de las personas físicas o morales que, conforme a los fines del fideicomiso, le instruyan las personas físicas o morales o el órgano colegiado facultado para ello.- 7.3. Escrituras de lotificación, fusión, división, constitución de régimen de propiedad en condominio, relotificación, apeo y deslinde que deban celebrarse para el cumplimiento de los fines del fideicomiso de que se trate.- 7.4. Transmisiones de propiedad y extinciones parciales o totales.- 7.5.Reconocimiento de derechos fideicomisarios.- 7.6. Comparecer en representación del fiduciario en cesiones de derechos fideicomisarios.- 7.7. Reversión parcial o total del de patrimonio fideicomitado.- 7.8. Ampliaciones de permisos ante la secretaria de relaciones exteriores.- 7.9. Otorgamiento de cartas poder para que los fideicomisarios o quienes acrediten ser sus representantes legales, asistan a las diferentes asambleas a ejercitar los referidos derechos fideicomisarios.- 7.10. Poderes especiales limitados para actos de administración relacionados estrictamente con trámites, obtención de permisos, factibilidades, licencias y todos aquellos marcados conforme a la Ley local vigente en el lugar en que se ubique el patrimonio fideicomitado, y que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomisos de que se trate.- Para el ejercicio estas facultades el delegado fiduciario requerirá carta de instrucción suscrita y aprobada por dos delegados fiduciarios de la institución, en la que se deben señalar los datos mínimos del fideicomiso en el que se requiera el acto jurídico a celebrar, la descripción de este último y del o los bienes fideicomitados sobre los que recaerá el mismo, dicha instrucción se transcribirá en la escritura pública o se agregara al apéndice del protocolo del fedatario público que otorgue el acto jurídico...

PRIMERA.- La Licenciada Blanca Verónica Casillas Placencia, en su carácter de Delegada Especial, deja protocolizada en forma parcial el ACTA NÚMERO 109 CIENTO NUEVE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha día 23 veintitrés del mes de julio del año 2014 dos mil catorce en los términos descritos en la declaración ÚNICA de la presente escritura, la que se tiene aquí por reproducida y como si a la letra se insertare para los efectos legales pertinentes... EL SUSCRITO NOTARIO HAGO CONSTAR BAJO MI FE... Acto seguido



y en la misma fecha, autorizo en forma definitiva la presente Escritura al no causar Impuesto alguno.- DOY FE...  
ES PRIMER TESTIMONIO SEGUNDO EN SU ORDEN DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 44,298  
CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO, QUE PROCEDE DE SU ORIGINAL QUE  
OBRA EN EL PROTOCOLO EN CURSO A MI CARGO, CORREGIDO. COTEJADO, COMPULSADO Y LO  
EXPIDO, A SOLICITUD DE BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN 36 TREINTA  
Y SEIS PÁGINAS ÚTILES DEBIDAMENTE FIRMADAS Y SELLADAS, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE  
GUANAJUATO. DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIENDO LOS 08 OCHO DÍAS DEL MES DE  
OCTUBRE DEL AÑO 2014 DOS MIL CATORCE.- DOY FE."-----

--- De las anteriores, agrego copia certificada por Mí, en Mi Libro de Documentos Generales correspondiente al  
Tomo 110 ciento diez bajo el número de esta escritura. -----

--- **ASI MISMO ME MANIFIESTAN QUE A LA FECHA NO LES HAN SIDO REVOCADAS NI LIMITADAS EN  
FORMA ALGUNA LAS FACULTADES CON LAS QUE COMPARECEN A LA FIRMA DEL PRESENTE  
INSTRUMENTO.** -----

--- **3.- PERSONALIDAD DEL ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA  
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL  
VARIABLE.** -----

--- El Arquitecto LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO acredita la legal existencia de su representad y las  
facultades con las que comparece a otorgar el presente instrumento, con la Escritura Pública número 50,147  
cincuenta mil ciento cuarenta y siete, de fecha 18 dieciocho de abril de 2011 dos mil once, autorizada por el  
Licenciado FABIAN GERARDO LARA SAID, Notario Público Titular número diecinueve con sede en Puebla, en  
la cual consta el Acta Constitutiva de la empresa denominada " Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS"  
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de la cual a continuación transcribo en lo conducente: -----

--- "VOLUMEN NÚMERO SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO.- INSTRUMENTO NÚMERO CINCUENTA MIL  
CIENTO CUARENTA Y SIETE.- EN LA HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, a los Dieciocho días del mes de  
Abril del año dos mil once, Yo el Abogado FABIAN GERARDO LARA SAID, Notario Público número diecinueve  
de esta capital, en ejercicio en mi carácter de Titular, procedo a redactar la ESCRITURA PÚBLICA de  
CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD por PROTOCOLIZACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES, que bajo la  
denominación "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE  
CAPITAL VARIABLE, otorgan los señores LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO Y RAÚL JESÚS NORIEGA  
HERNÁNDEZ.- ...- INSERCIÓN.- YO, EL LICENCIADO FABIAN GERARDO LARA SAID, NOTARIO PÚBLICO  
NÚMERO DIECINUEVE DE ESTA CIUDAD, CERTIFICO QUE TENGO A LA VISTA LOS ESTATUTOS QUE  
REGIRAN A LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y  
ASOCIADOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE A LA LETRA DICEN: ESTATUTOS.-  
TITULO PRIMERO.- CAPITULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN, OBJETO SOCIAL, DOMICILIO, DURACIÓN Y  
NACIONALIDAD.- PRIMERO.- El nombre de la Sociedad es "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y  
ASOCIADOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de sus abreviaturas S.A. DE C.V.-  
SEGUNDO.- La Sociedad tendrá por objeto: 1).- Asesoría, diseño y realización de proyectos arquitectónicos, de  
ingeniería civil, ingeniería eléctrica, urbanización, construcción y comercialización en todas sus modalidades y  
clasificaciones en cualquier lugar del país, proporcionando y realizando todos los servicios y actividades

inherentes y necesarios para realizar estas actividades, como los pueden ser de manera enunciativa mas no limitativa, venta, compra, renta, importación, exportación, servicios, asesoría, supervisión, ejecución y todo lo necesario para diseñar, ofrecer y concluir proyectos de obra eléctrica, ingeniería, urbanización y construcción de redes hidráulicas, sanitarias, obra electromecánica, movimientos de tierra, vialidades, carreteras, así como proyectos de infraestructura para particulares, entidades municipales, estatales y federales ya sea por cuenta propia o de terceros.- 2).- La compra, venta y arrendamiento de cualquier material, herramienta, maquinaria y equipo, proporcionar cualquier tipo de servicio de manufactura y servicios que requiera, en cualquier lugar del país, importar o exportar cualquier tipo de artículo, comercializar los productos propios o de terceros, así como toda clase de insumos, materias primas, mezclas, componentes, maquinarias y equipo y todo lo que sea necesario para la realización de dichas actividades económicas, y en general, para la industrialización, arrendamiento y comercialización de toda clase de productos y servicios permitidos por la ley.- 3).- Arrendamiento, administración, construcción, compra y venta de vivienda y toda clase de inmuebles, obras de ingeniería y arquitectura, asesoramiento, dirección o supervisión de toda clase de promociones.- ....- TERCERO.- El domicilio social será en la Ciudad de Puebla, Puebla, estado de puebla, sin perjuicio de las agencias, sucursales o despachos que pueda establecer en cualquier otro lugar de la República Mexicana o del Extranjero, sin que por ello se entienda cambiado el domicilio social.- CUARTO.- La duración de la Sociedad será de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, que comenzarán a correr y a contarse a partir de la fecha de firma de esta escritura. Dicho plazo es prorrogable a juicio de Asamblea General de Accionistas.- QUINTO.- La Nacionalidad de la Sociedad es mexicana, con cláusula de EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS ....- TITULO SEGUNDO.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.- CAPITULO I.- SEXTO.- El Capital Social es Variable y se integrará por un mínimo fijo sin derecho a retiro. Está representado por dos series de acciones.- El capital MÍNIMO FIJO DE \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) Y UN CAPITAL VARIABLE ILIMITADO, con domicilio en la ciudad de Puebla, Puebla ...- TITULO IV.- ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.- CAPITULO I.- TRIGESIMO TERCERO.- La Dirección y Administración de la Sociedad, estará a cargo de un Consejo de Administración o en su caso de un Administrador Único o más Administradores Generales, que serán en todo caso, el Órgano de Representación Legal, los que podrán ser socios o personas extrañas a la Sociedad.- ...- CAPITULO III.- DE LAS FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES.- CUADRAGESIMO.- El Consejo de Administración o en su caso el Administrador Único o Administradores Generales, tendrán el uso de la firma social, la Administración y la Representación Legal de la Sociedad y podrán en el ejercicio de sus funciones, celebrar y otorgar toda clase de actos y contratos inherentes al objeto social, con las facultades de un MANDATARIO GENERAL, en los términos de lo establecido en las FRACCIONES PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA del Artículo DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA.- A).- PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE RIGUROSO DOMINIO.- B).- PODER GENERAL PARA ADMINISTAR los negocios y bienes de la sociedad.- C).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS ....- D).- Facultado para delegar la Representación Patronal en favor de terceras personas.- E).- Facultades para otorgar, avalar, o suscribir toda clase de títulos de Crédito de conformidad con lo establecido por el Artículo Noveno de la ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F).- Facultado para nombrar y remover libremente a los Funcionarios ....- G).- Facultado para otorgar y revocar toda clase de poderes generales y especiales.- H).- Facultado para abrir y manejar toda clase de cuentas bancarias.- I).- Facultado para suscribir



Créditos Hipotecarios de habilitación o avío, refaccionarios o de cualquier naturaleza crediticia, según los requisitos y necesidades de la sociedad.- J).- Nombrar de entre sus miembros, un delegado para la ejecución de actos concretos ....- CLAUSULAS TRANSITORIAS.- PRIMERA.- Los comparecientes suscriben y pagan íntegramente el capital de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) que es el capital mínimo fijo, sin derecho a retiro, a que se refiere el Artículo Séptimo de los Estatutos, del modo y en las proporciones siguientes: CAPITAL FIJO MÍNIMO.- ACCIONES NOMINATIVAS DE LA SERIE "A".- ....- SEGUNDA.- CIENTO ACCIONES con valor nominal de QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL ....- Los comparecientes consideran esta reunión como PRIMERA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, y por unanimidad de votos toman los siguiente acuerdos: I.- La Sociedad, mientras no se resuelva otra cosa, será administrada por UN ADMINISTRADOR ÚNICO, nombrando para tal cargo al señor LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO, pudiendo desempeñar su cargo por tiempo indefinido mientras no le sea revocado su nombramiento o renunciare, quien gozará de las facultades que se establecen en los artículos Cuadragésimo y Cuadragésimo Primero de los estatutos Constitutivos, dichas facultades las ejercerá el Administrador y las mismas se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, y se les releva de la obligación de otorgar la fianza a que los obligan los estatutos en su cláusula trigésimo novena.- II.- Se otorga a la señora KARLA YOLANDA CEDILLO DOBLES un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, para que lo ejerza sin limitación alguna, con las facultades descritas en el artículo Cuadragésimo y Cuadragésimo primero, de sus estatutos sociales ....- III.- Se designa como Comisario de la Sociedad al señor TOMAS CEDILLO VALENCIA, quien durará en funciones por tiempo indefinido, mientras no le fuere revocado su nombramiento o renunciare.- .....

--- ASI MISMO ME MANIFIESTAN QUE A LA FECHA NO LES HAN SIDO REVOCADAS NI LIMITADAS EN FORMA ALGUNA LAS FACULTADES CON LAS QUE COMPARECEN A LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ....

--- 4- CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN. ....

"Al margen izquierdo UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL que a la letra dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ESCUDO DE JALISCO.- JALISCO GOBIERNO DEL ESTADO.- Al centro ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO.- 2388567.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.- ANTECEDENTE REGISTRAL.- INGRESO 27092017 09:49 331.- FOLIO 837290.- PRELACIÓN 27/09/2017 09:49:34 516514.- DATOS DE REGISTRO: LIBRO 963 SECCIÓN 1 OFICINA 1 INSCRIPCIÓN 58 ORDEN 96010, FECHA DE REGISTRO 18-MAR-65.- PROPIETARIO.- DIRECCIÓN DE PENSIONES DEL ESTADO.- % DOMINIO DIRECTO 100.- % USUFRUCTO.- 100.- EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO A LAS 13:30 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017.- CERTIFICA.- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE:- LOTE.- MANZANA.- C.P.- UBICACIÓN.- INMUEBLE UBICADO EN LA ESQUINA SUR-PONIENTE DEL PARQUE AGUA AZUL, FRENTE A LA PLAZA JUAREZ EN LA CONFUENCIA DE LA CALZADA INDEPENDENCIA SUR Y DE LAS PALMAS, EN ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.- ESTADO JALISCO, MUNICIPIO GUADALAJARA, SUPERFICIE 3984.75 M2.- DESCRIPCIÓN.- AL NOROESTE, EN 126.50 M CON EL PARQUE AGUA AZUL; AL SUROESTE, EN 63.00 M CON LA CALZADA DE LAS PALMAS; AL SUR, EN 87.20

COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

M, CON EL PARQUE AGUA AZUL; Y ORIENTE, EN 91.50 M CON LA PROLONGACIÓN DE LA CALZADA INDEPENDENCIA SUR.- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPORTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE: No reporta limitaciones.- SOLICITANTE: ANTONIO ALEJANDRO ROMERO.- RECIBO NO. 35220777.- REVISO Y ELABORO: RITA FABIOLA GONZALEZ ORDAZ.- Un Código de Barras.- Una Firma Ilegible.- LIC. BEATRIZ MURILLO MIRAMONTES.- ENCARGADA DE LA DIRECCIÓN DE AREA DE CERTIFICACIONES Y GRAVAMENES.- MEDIANTE ACUERDO DG-017/2017.- Sello de Autorizar de la Institución que dice DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.- GUADALAJARA, JALISCO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y UNA FIRMA ILEGIBLE.- Página 1 de 1 27/09/2017 13:30:20.- Escudo de Jalisco. Secretaría General de Gobierno.- GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. Logotipo. Sistema Certificado bajo las Normas Internacionales.- 9001:2008 Y 27001:2013.- Confidencialidad Integridad Disponibilidad.-----

----- F E N O T A R I A L. -----

----- EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE: -----

----- IDENTIFICACIÓN.-----

--- a).- Que conozco al Director General del INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, a las Delegados de BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA y al Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quienes para mayor abundamiento se identifican en los términos del Artículo 84 ochenta y cuatro, Fracción VIII octava, de la Ley del Notariado en vigor, como sigue: -----

--- El señor **CONTADOR PÚBLICO FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS**, se identifica con su credencial para votar folio número 0000021852322 cero, cero, cero, cero, cero, dos, uno, ocho, cinco, dos, tres, dos, dos, con clave de Elector RMCSFD46052514H000 letra "R", letra "M", letra "C", letra "S", letra "F", letra "D", cuatro, seis, cero, cinco, dos, cinco, uno, cuatro, letra "H", cero, cero, cero, con Registro Óptico de Caracteres 1163029272575 uno, uno, seis, tres, cero, dos, nueve, dos, siete, dos, cinco, siete, cinco, expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

--- Documento que considero idóneo y que bajo protesta de decir verdad manifiesta el compareciente que éste fue obtenido de conformidad con los requisitos que para tal caso señala la Autoridad que lo emitió. Documento que Yo, el Notario, doy fe tener a la vista, cuya copia fotostática obra agregada a mi Libro de Documentos correspondiente al Tomo de mi protocolo de la presente escritura.-----

--- La Licenciada **LUZ MARÍA EVELIA LIMA CANTERO**, se identifica con su credencial para votar folio número 0000019925982 cero, cero, cero, cero, cero, uno, nueve, nueve, dos, cinco, nueve, ocho, dos, con clave de elector LMCNLZ64112621M100 letra "L", letra "M", letra "C", letra "N", letra "L", letra "Z", seis, cuatro, uno, uno, dos, seis, dos, uno, letra "M", uno, cero, cero, con Registro Óptico de Caracteres 3217027892774 tres, dos, uno, siete, cero, dos, siete, ocho, nueve, dos, siete, siete, cuatro, expedida por el Instituto Federal Electoral. Con Clave Única de Registro de Población LICL 641126MPLMNZ02 letra "L" "I", letra "C", "L", seis, cuatro, uno, uno, dos, seis, letra "M", Letra "P", letra "L", letra "M" letra "N", letra "Z", cero, dos. -----



--- El Licenciado **DANTE ISRAEL SERRANO ENRÍQUEZ**, se identifica con credencial para votar con número de folio 0000129087871 cero, cero, cero, cero, uno, dos, nueve, cero, ocho, siete, ocho, siete, uno expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

--- Documentos que considero idóneos y que bajo protesta de decir verdad manifiestan las comparecientes que éstos fueron obtenidos de conformidad con los requisitos que para tal caso señalan las Autoridades que los emitieron. Documentos que Yo, el Notario dí fe de tener a la vista, cuyas copias fotostáticas obran agregadas a mi Libro de Documentos correspondiente al Tomo de mi protocolo de la presente escritura.-----

--- El señor **LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO** con su credencial para votar con folio número IDMEX 1290860068 números uno, dos, nueve, cero, ocho, seis, cero, cero, seis, ocho, con clave de elector DZCSLS74020808H000 letras "D", letra "Z", letra "C", letra "S", letra "L", letra "S" números siete, cuatro, cero, dos, cero, ocho, cero, ocho, letra "H" números cero, cero, cero, expedida por el Instituto Federal Electoral. -----

--- Documento que considero idóneo y que bajo protesta de decir verdad manifiesta el compareciente que éste fue obtenido de conformidad con los requisitos que para tal caso señala la Autoridad que lo emitió, documento que Yo, el Notario doy fe de tener a la vista, cuya copia obra agregada a mi Libro de Documentos correspondiente al Tomo de mi protocolo de la presente escritura.-----

--- Manifiestan las partes, que con anterioridad al otorgamiento de la presente escritura se han identificado y cerciorado de su identidad, recíprocamente -----

----- **CAPACIDAD Y GENERALES** -----

--- b).- De conformidad con el Artículo 84 ochenta y cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco, Fracción X décima, de la Ley del Notariado en vigor, conceptúo a los comparecientes con capacidad legal para contratar y obligarse, en virtud de no observar en ellos signos externos que presuman lo contrario, y así mismo no tener conocimiento ni notificación alguna de que hayan sido declarados o se encuentren sujetos a estado de interdicción, y que por sus generales manifiestan ser: Mexicanos por nacimiento, mayores de edad.-----

--- El señor Contador Público **FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS**, casado, profesionista, originario de esta ciudad, donde nació el día 25 veinticinco de Mayo de 1946 mil novecientos cuarenta y seis, con domicilio en la calle Magisterio número 1155 mil ciento cincuenta y cinco, Colina Observatorio en el Municipio de Guadalajara, Jalisco, con Clave Única de Registro de Población RACF460525HJCMSD09 letra "R", letra "A", letra "C", letra "F", cuatro, seis, cero, cinco, dos, cinco, letra "H", letra "J", letra "C", letra "M", letra "S", letra "D", cero, nueve. ----

--- La señora Licenciada **LUZ MARÍA EVELIA LIMA CANTERO**, casada bajo el régimen de sociedad legal, Funcionaria Bancaria, originaria de Puebla, Puebla, con fecha de nacimiento el día 26 veintiséis de Noviembre de 1964 mil novecientos sesenta y cuatro, con domicilio en Prolongación Avenida Américas 1619 mil seiscientos diecinueve, 8° octavo piso en la colonia Providencia en la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, con Clave Única de Registro de Población L1CL641126MPCMNZ02 letra "L", letra "I", letra "C", letra "L", seis, cuatro, uno, uno, dos, seis, letra "M", letra "P", letra "C", letra "M", letra "N", letra "Z", cero, dos. -----

--- **DANTE ISRAEL SERRANO ENRÍQUEZ**, mexicano casado, Funcionario Bancario, originario de Guadalajara, Jalisco, donde nació el día 19 diecinueve de abril de 1982 mil novecientos ochenta y dos, con el mismo domicilio que la anterior compareciente, con domicilio profesional en la Avenida Américas número 1619 mil seiscientos diecinueve, 8 octavo piso, en la Colonia Providencia, municipio de Guadalajara, Jalisco.-----

— El señor **LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO**, casado, originario de Ciudad Juárez, Chihuahua, donde nació el día 08 ocho de febrero de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, con domicilio en calle Oscar Wilde 5649 cinco mil seiscientos cuarenta y nueve, Colonia Jardines Vallarta, Zapopan, Jalisco, Código Postal 45110 cuarenta y cinco mil ciento diez, y de paso por esta ciudad, con Clave Única de Registro de Población D1CL740208HCHZSS04 letra "D", letra "I", letra "C", letra "L", siete, cuatro, cero, dos, cero, ocho, letra "H", letra "C", letra "H", letra "Z", letra "S", letra "S", cero, cuatro.-----

#### ----- MANIFESTACIÓN -----

--- c).- Manifiestan los representantes legales de las sociedades comparecientes que han leído las facultades con que comparecen entre sí por lo que se reconocen recíprocamente la suficiente personalidad para efectos presentes y futuros derivados del presente acto jurídico, que por las razones expuestas y por ser el presente contrato adecuado a sus necesidades y requerimientos y conveniencia lo aceptan y suscriben en los términos y condiciones estipuladas.-----

#### ----- LECTURA Y ADVERTENCIA -----

--- d).- Leída que fue la escritura, advertí a los comparecientes el alcance y fuerza legal de la misma, así como de la necesidad de ser firmada por todas las partes que en ella intervienen en un plazo no mayor de 30 treinta días hábiles, para que surta los efectos jurídicos en ella contenida y de la necesidad de su registro. -----

#### ----- AVISO DE PRIVACIDAD -----

--- e).- Notifico a las partes que el suscrito Notario está comprometido con la protección de los datos personales del cliente y ser responsable de su uso, manejo y confidencialidad y les informo que se han recabado y usado sus datos personales para el cumplimiento de lo siguiente: -----

--- Confirmar su identidad, entender y atender sus necesidades de carácter legal, otorgar seguridad y certeza jurídica al hecho y/o acto y/o negocio jurídico que se celebra en el presente instrumento, redactar el instrumento público de su interés, llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias para la elaboración y registro en su caso de la presente escritura, brindarle asesoría y plasmar su voluntad en el presente instrumento de conformidad con la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, cumplir con los requerimientos legales, reglamentarios o cualquier otro que le sea aplicable, verificar la información que nos proporciona. -----

--- Para prestarle el servicio solicitado se requirieron de los datos y documentos que nos fueron proporcionados por las partes. -----

--- Sus datos personales se comparten para el cumplimiento de los requerimientos legales o la atención de una orden fundada y motivada de las autoridades competentes en ejercicio de sus funciones de notificación, vigilancia y fiscalización concretamente de manera enunciativa y no limitativa con autoridades administrativas, federales, estatales, municipales como pueden ser Secretaría de Finanzas, estatal, municipal, departamentos de Catastro, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Servicio de Administración Tributaria, así como autoridades judiciales o administrativas locales o federales en el marco de la legislación mexicana.-----

#### ----- DECLARACION -----

--- f).- Declaran las partes para todos los efectos a que haya lugar, que el Notario autorizante, les explicó el contenido, alcance y trascendencia jurídica del presente instrumento. -----

#### ----- CONFORMIDAD -----

--- g).- Manifiestan los comparecientes que en virtud de contener el presente instrumento las estipulaciones que



pactaron entre sí, se manifiestan conformes con su contenido, el cual aprueban, ratifican.-----

----- FIRMA -----

--- h).- El Suscrito Notario, hago constar que quedó formalizado el acto jurídico contenido en el presente instrumento al terminar de firmar las partes ante mí a las: 13:30 trece horas treinta minutos del día, mes y año de su otorgamiento.- Firmas.- 04 cuatro firmas ilegibles, FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS.- LUZ MARÍA EVELIA LIMA CANTERO.- DANTE ISRAEL SERRANO ENRIQUEZ.- LUIS GERARDO DIAZ CASTAÑO.- La autorizo a continuación con mi firma y sello doy fe.- Mi firma y sello de autorizar.-----

--- **ANTONIO ALEJANDRO ROMERO HERNÁNDEZ**, Notario Público Número 26 veintiséis de la municipalidad de Zapopan, Jalisco, teniendo a la vista el documento original y una vez cotejado.-----

**CERTIFICO Y DOY FE:**

--- Que la copia que antecede concuerda fielmente con la Escritura Pública número 4,936 cuatro mil novecientos treinta y seis, que obra en el Protocolo a mí cargo, la cual cotejé en todas y cada una de sus partes, que consta de 26 veintiséis fojas, 25 veinticinco fojas impresas por ambos lados y 01 una foja impresa solo por su anverso. Se certifica la presente copia a solicitud de la sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA JONES Y ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador General Único, el señor **LUIS GERARDO DÍAZ CASTAÑO**.-----  
--- Zapopan, Jalisco a 05 cinco de Octubre de 2017 dos mil diecisiete.-----

LIC. ANTONIO ALEJANDRO ROMERO HERNÁNDEZ  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 26 VEINTISEIS  
DE ZAPOPAN, JALISCO.



COTEJADO

COPIA  
CERTIFICADA

