

CONTRATO DE ASOCIACIÓN (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO DE ASOCIACIÓN" O EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", EN LO SUCESIVO "EL IPEJAL", REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS; Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "Constructora Y Urbanizadora Jones & Asociados, S.A. de C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. LUIS GERARDO DIAZ CASTAÑO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO COMO "LA EMPRESA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

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

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

I.2. Su Director General está facultado para la celebración del presente Contrato, conforme a lo establecido por el artículo 154, fracciones I, VIII y XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; y para tal efecto, el artículo 153 ciento cincuenta y tres de la citada Ley, determina como una de las atribuciones de su Consejo Directivo, determinar y decidir las inversiones para asegurar el otorgamiento de las prestaciones y servicios que la Ley le señala.

Acredita su designación como Director General, la acredita con el nombramiento identificado bajo número de oficio SEPAF/ADMON/DGA/0001/213 de fecha 06 seis de marzo del 2013 dos mil trece, emitido por el Lic. Salvador González Reséndiz Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Estado de Jalisco, en uso de la facultad conferida por parte del C. Gobernador del Estado, Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, mediante acuerdo de fecha 01 primero de marzo de 2013 dos mil trece publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 24, de la sección II el día 5 del mes de marzo de 2013, y la Toma de Protesta del día 06 seis de marzo de 2013 dos mil trece; por lo que, con fundamento en el artículo 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer obligaciones a nombre de su representada; nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

I.3. Dentro de su objeto social se encuentra el cumplimiento de objetivos de seguridad social para los servidores públicos del Estado de Jalisco y sus Municipios.

I.4. Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero" y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.

I.5. Es legítimo propietario y poseedor de un inmueble (en lo sucesivo referido como el "INMUEBLE"), el cual se encuentra escriturado en la escritura pública número 434 de fecha 21 de octubre del año 1964, tirada ante la fe del Licenciado Arnulfo Hernandez Orozco, Notario Público titular Número 54 de Guadalajara, Jalisco., y zona conurbada de Guadalajara.

Dichos bienes se encuentran localizados en el Municipio de Guadalajara.

El inmueble objeto de la escritura tiene una superficie total de 3,984.75 m² con las siguientes medidas y colindancias:

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

Esquina Noreste formada por la Calz. Independencia Sur al poniente y la Av. Las Palmas al sur.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escritura No. 434, de fecha 21 de Octubre de 1964, del Lic. Arnulfo Hernández Orozco, Notaría Pública No. 54 de Guadalajara, Jal.

AL NOROESTE: En 126.50 m, con el Parque Agua Azul.
AL SUR: En 63.00 m, con la Calzada de Las Palmas.
AL SUROESTE: En 87.20 m, con el Parque Agua Azul.
AL PONIENTE: En 91.50 m, con la Prol. de la Calz. Independencia Sur.

SUPERFICIE TOTAL: 3,984.75 M² **SEGÚN:** Escritura No. 434.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Medidas físicas presentadas.

AL NORORIENTE: En 113.249 m, con el Parque Agua Azul.
AL SUR: De oriente a poniente, en 24.226 m y 55.766 m, con Calz. de las Palmas.
AL PONIENTE: De sur a norte en 66.274 m, gira al poniente en 0.552 m y termina hacia el norte en 18.824, colindando con la Calz. Independencia Sur.

SUPERFICIE TOTAL: 3,242.195 M²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Departamento de Catastro del Estado de Jalisco.

AL NORTE: En 110.00 m, con propiedad del Estado.
AL SUR: En 84.00 m, con Calz. Independencia Sur.
ORIENTE: En 79.00 m, con la Calz. de Las Palmas.

SUPERFICIE TOTAL: 2,952.00 M²

USO ACTUAL:

Edificio de uso mixto, en 10 niveles, que consta de:

Sótano: Área de estacionamiento con capacidad de 18 automóviles y áreas de servicio.
P.B.: Dos áreas para locales comerciales u oficinas; ingreso principal al edificio; cubo de elevadores y escaleras; departamento con: sala-comedor, cocina, estancia, 3 recáma ras, baño y patio de servicio; área de estacionamientos descubiertos para 6 automóviles y salida a la Calz. de las Palmas.
1er. Nivel: Dos áreas para oficinas; cubo de elevadores y escaleras y departamento con: sala comedor, cocina, estancia, 3 recámaras, baño y patio de servicio.
2do. al 8vo: Cubo de elevadores y escaleras, pasillos de distribución; cuatro departamentos con: sala-comedor, cocina, 2 recámaras, baño y patio de servicio y tres departamentos con: sala-comedor, cocina, estancia, 3 recámaras, baño y patio de servicio.

TIPO DE CONSTRUCCIONES:

Siete: área de estacionamiento, área de circulación vertical, área de circulación horizontal, bodega, área de locales comerciales, área de departamentos y terraza.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

NUMERO DE NIVELES: 10 niveles

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 50 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 100 años o más, dependiendo de rehabilitación, uso y mantenimiento futuros.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Actualmente malo; requiere de una importante rehabilitación por encontrarse deshabitado desde hace aproximadamente 10 años, lo que ocasiona que además de la falta de mantenimiento ha sido objeto de vandalismo.

CALIDAD DEL PROYECTO: Regular; de baja productividad en la actualidad para el uso inicialmente contemplado, por el tipo de inmueble y zona de ubicación. Requiere de rehabilitación y de ser posible la transformación hacia usos más productivos (Comercios u oficinas y cajones de estacionamiento), si las autoridades correspondientes lo autorizan.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

Dos áreas para locales comerciales u oficinas.
Dos áreas para oficinas; 51 departamentos y 24 cajones de estacionamiento.

A). OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:

Probables de zapatas aisladas con contra-trabes de concreto armado.

ESTRUCTURA:

Columnas y trabes de concreto armado, losas de concreto armado.

MUROS:

Muros de ladrillo de lama asentado con mortero de cal-cemento-arena amarilla en diferentes espesores y divisiones de tablarroca en áreas de locales comerciales y de oficinas.

ENTREPISOS:

Losa de concreto armado

TECHOS:

Losa de concreto armado

AZOTEAS:

Hormigoneadas, formando pendientes para escurrimientos de aguas pluviales; enladrilladas con ladrillos de azotea y lechadeadas con pasta de cemento y agua, a manera de impermeabilizante, y con pretiles y zavaletas.

BARDAS:

De ladrillo de lama asentado con mortero de cal-cemento-arena amarilla, de 1.75 m de altura en azotea.

B). REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**APLANADOS:**

Con mortero cal-cemento-arena amarilla, a plomo y regla, yeso pulido, a plomo y regla, terminados rústicos y pulidos, en mal estado.

PLAFONES:

Con mortero cal-cemento-arena amarilla, a regla y nivel, terminados pulidos en departamentos y en aparente en sótano, oficinas, cubo de escaleras y pasillos.

LAMBRINES:

Azulejos lisos de 11 x 11 cm en zona de los baños y cocina.

PISOS:

Cemento en sótano; granito en locales comerciales y área de oficinas, mosaico de pasta de 25 x 25 cm en departamentos; mosaico de pasta 30 x 30 cm en pasillos y antiderrapante en baños.

ESCALERAS:

Rampa de concreto, escalones forjados en material, terminados en cemento martelinado, con pasamanos de fierro solera.

PINTURA:

En mal estado.

Aplicación de vinílica en muros y plafones, esmalte en herrería.

C). CARPINTERÍA:

En mal estado.

Puertas de ingreso: en departamentos, de tambor de triplay de pino.

Puertas de intercomunicación: en departamentos, de tambor de triplay de pino.

Closets: de departamentos, de tambor de triplay de pino.

OTROS:**D). INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:** Todas en mal estado.

Instalaciones Hidráulicas: Distribución del agua por tubería de fierro galvanizado.

Instalaciones Sanitarias: Drenajes por tubería de fierro fundido en bajantes y la parte subterránea de concreto simple.

E). MUEBLES SANITARIOS:

Muebles sanitarios y lavabos de porcelana, blancos, económicos y en mal estado.

F). MUEBLES DE COCINA:

Pretil de cocina, con recubrimiento superior de azulejo, en mal estado; llaves mezcladoras sencillas, Económicas y en mal estado.

G). INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

En mal estado.

Ocultas, con poliducto de conduit, cableados incompletos (arrancados) de varios calibres, placas, apagadores y contactos tipo Royer y de baquelita, centros de carga desmantelados.

H). HERRERÍA:

En mal estado.

Puertas: de ingreso al edificio, de fierro, perfil tubular.

Ventanería: a base de fierro, perfil tubular y estructural en el sótano.

I). VIDRIERÍA:

En mal estado.

Cristales transparentes de diferentes espesores y chino en baños. En la zona de planta baja y sótano, no hay vidriería o se encuentran los vidrios rotos; en pisos superiores algunos vidrios se encuentran rotos.

J). CERRAJERÍA:

En mal estado.

Nacional de diversas marcas y tipos. En la mayoría de los casos fue desmantelada.

K). FACHADA:

En mal estado.

Líneas rectas a base de muros de ladrillo con recubrimiento de loseta tipo cantera, con perfiles de fierro cada 3.00 m, y parasoles de fierro tubular.

**L). INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS
COMPLEMENTARIAS DE USO COMÚN:**

Elevadores en mal estado

Cisterna en mal estado, con fugas.

I.6. El Consejo Directivo de **EL IPEJAL**, de manera unánime en Sesión Ordinaria 08/2017 realizada el día 15 de septiembre de 2017, realizada en el 7° piso del edificio del IPEJAL ubicada en Av. Magisterio # 1155, Colonia Miraflores de la Ciudad de Guadalajara,, aprobó la propuesta con la empresa **Constructora y Urbanizadora Jones & Asociados, S.A. de C.V.**, con fundamento en sus atribuciones 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, emitiendo los siguientes:

ACUERDOS

Los miembros del Consejo Directivo aprobaron por unanimidad de votos la propuesta de asociación 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; asociación en la cual el esquema de negocio consiste en que el Instituto aporta el terreno con un valor de 38.19 mdp y la empresa realizará lo necesario para remodelar y comercializar dicho inmueble, así como los gastos operativos, permisos y licencias del proyecto, lo anterior con una inversión aproximada de 81.43mdp, para generar ingresos de 135.41 mdp, de los cuales 46.086 mdp

corresponden al Instituto. El valor de la aportación del terreno se determinó conforme al dictamen de valor catastral del inmueble en comento, con fecha 27 de abril de 2017, que arroja un valor por la cantidad de 38.05 mdp, el cual se anexa al presente.

ESQUEMA DE NEGOCIO:

Derivado de la rectificación al valor catastral al edificio Guadalupe Victoria, por parte del Municipio de Guadalajara, se realizó una nueva propuesta de negocio en donde se incrementó el valor de aportación del edificio al proyecto inmobiliario, respecto del esquema financiero aprobado en sesión ordinaria 08/2016, quedando la propuesta de la siguiente manera:

- IPEJAL aporta ahora el edificio con un nuevo valor de \$38.19 mdp al fideicomiso.
- 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.
- Los ingresos totales estimados son de \$135.41 mdp.

Flujo de Efectivo IPEJAL

A continuación de muestra el flujo de efectivo estimado con el nuevo esquema:

| Inversión IPEJAL | Total | Año 0 | Año 1 | Año 2 |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Terreno | - 38,186,662 | - 38,186,662 | | |
| Ingresos | | | | |
| Terreno | 38,186,662 | | 13,460,086 | 24,726,576 |
| Utilidades | 7,899,755 | | 3,535,265 | 4,364,490 |
| Total Ingresos | 46,086,417 | - | 16,995,351 | 29,091,066 |
| Ingresos Acumulados | | | 16,995,351 | 46,086,417 |
| Flujo Neto | | | | |
| | | - 38,186,662 | 16,995,351 | 29,091,066 |
| Flujo Neto | 7,899,755 | | | |
| TIR | 15.41% | | | |

La utilidad señalada está garantizada, independientemente del incremento que pudieran sufrir los gastos que incurra la Constructora y Urbanización Jones & Asociados, S.A de C.V

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).

| | Total | Año 1 | Año 2 |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Locales Comerciales | | | |
| Nivel 1 | \$ 12,510,000 | | \$ 12,510,000 |
| Nivel 2 | \$ 9,382,500 | | \$ 9,382,500 |
| Departamentos | | | |
| Nivel 1 | \$ 2,595,173 | \$ 2,595,173 | |
| Nivel 2 | \$ 2,595,173 | \$ 2,595,173 | |
| Nivel 3 | \$ 13,163,397 | \$ 11,155,905 | \$ 2,007,492 |
| Nivel 4 | \$ 13,619,931 | \$ 11,924,801 | \$ 1,695,130 |
| Nivel 5 | \$ 14,076,465 | \$ 5,255,850 | \$ 2,146,740 |
| Nivel 6 | \$ 14,532,999 | | \$ 4,673,961 |
| Nivel 7 | \$ 14,989,533 | | \$ 6,017,168 |
| Nivel 8 | \$ 15,446,067 | | \$ 1,522,602 |
| Nivel 9 | \$ 15,902,601 | | \$ - |
| Estacionamientos Adicionales | \$ 4,800,000 | \$ 2,720,000 | \$ 2,080,000 |
| Ingresos Totales | \$ 133,613,839 | \$ 36,246,902 | \$ 42,035,593 |

Flujo de efectivo:

| Inversion IPEJAL | Total | Año 0 | Año 1 | Año 2 |
|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Edificio | -\$38,186,662 | -\$38,186,662 | | |
| Ingresos | | | | |
| Edificio | | | \$ 13,460,086 | \$ 24,726,576 |
| Utilidades | | | \$ 3,535,265 | \$ 4,364,490 |
| Total Ingresos | | | \$ 16,995,351 | \$ 29,091,066 |
| Ingresos Acumulados | | | \$ 16,995,351 | \$ 46,086,417 |
| Flujo Neto | | -\$38,186,662 | \$ 16,995,351 | \$ 29,091,066 |
| Flujo Neto | \$ 7,899,755 | | | |
| TIR | 15.41% | | | |

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.

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).

II.- Declara LA EMPRESA, a través de su representante legal, que:

II.1. Es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, según se desprende de la escritura pública número 50,147 cincuenta mil ciento cuarenta y siete, la cual fue otorgada ante la fe del Licenciado Fabian Gerardo Lara Said, Notario Público número 19 de Ciudad de Puebla, Puebla, misma que se encuentra inscrita en el

Registro Público de Comercio bajo folio mercantil 45488*2, con fecha de inscripción del día 08 de junio de 2011, en Ciudad Puebla, Puebla.

II.2. Que su representante legal cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que no le han sido modificadas, limitadas o revocadas a la fecha en forma alguna, las cuales se desprenden de la escritura pública número 50,147 cincuenta mil ciento cuarenta y siete, la cual fue otorgada ante la fe del Licenciado Fabian Gerardo Lara Said, Notario Público número 19 de Ciudad de Puebla, Puebla, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo folio mercantil 45488*2, con fecha de inscripción del día 08 de junio de 2011, en Ciudad Puebla, Puebla, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad.

II.3. Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número CUJ110418RIA.

II.4. Tiene su domicilio en la calle Jardín Real número 725 interior 102, en la Colonia Jardín Real, de Zapopan, Jalisco, Código Postal número 45136.

II.5. Cuenta con los recursos económicos suficientes para llevar a cabo los trámites pactados en el presente contrato, así como la capacidad jurídica para la suscripción del mismo.

II.6. Los actos que se obliga a realizar en los términos del presente Contrato, están comprendidos dentro de su objeto social y se encuentran debidamente autorizados a través de los actos corporativos correspondientes, no violando por tanto sus estatutos sociales, ni normatividad legal alguna.

III.- Declaran conjuntamente las partes, que:

III.1. Que por así convenir a los intereses del IPEJAL y la Constructora y Urbanizadora Jones & Asociados, S.A. de C.V., han convenido en conjuntar sus recursos para llevar a cabo la rehabilitación, equipamiento y comercialización del INMUEBLE anteriormente señalado; y para tal efecto se reconocen recíprocamente la personalidad con la que comparecen y celebran el presente Contrato con el objeto de establecer las obligaciones y derechos que cada parte adquirirán por virtud del mismo.

III.2. LA EMPRESA cuenta con los recursos económicos, equipo y capacidad técnica y profesional para llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario (término que se define más adelante), consistiendo en la edificación, equipamiento y comercialización de las unidades resultantes.

III.3. A LA EMPRESA le resulta conveniente que en los términos del presente Contrato se le otorgue el derecho a desarrollar **EL INMUEBLE** de **EL IPEJAL** ya que le permite recuperar su inversión y el costo de su trabajo y obtener los ingresos que se pactan en este Contrato de Asociación, directamente del producto de la venta de las Unidades (término que se define más adelante).

III.4. Aportación de LA EMPRESA.- LA EMPRESA realizará a su costo los siguientes actos, que en su caso, formarán parte del patrimonio del fideicomiso:

- La obtención de los Permisos (término que se define más adelante).
- El costo de obras de rehabilitación y equipamiento.
- Publicidad.
- Gastos administrativos.
- Comisiones por ventas y en general todos los gastos inherentes al Desarrollo Inmobiliario.
- Con excepción del Impuesto Predial, el cual será cubierto por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, libre de todo gravamen hasta el día de la entrega física de los bienes fideicomitidos, a partir de entonces la responsabilidad del pago del Impuesto Predial será a cargo de LA EMPRESA.
- El presente Contrato de Asociación terminará con la formalización del Contrato de Fideicomiso, el cual para aclaración, se realizará con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple.
- En general, todos los gastos inclusive los inherentes a la creación, mantenimiento y finalización del Contrato de Fideicomiso celebrado ante el Fiduciario que corresponda.
- Con la obligatoriedad de ambas partes de la Constitución del Régimen de Condominio.
- Se propone para la elaboración del Fideicomiso la participación de los siguientes miembros de Comité Técnico, tanto del Fideicomitente y Fideicomisario "A" como del Fideicomitente y Fideicomisario "B":

Fideicomitente y Fideicomisario "A"

| CARGO | TITULAR | SUPLENTE |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| PRESIDENTE | C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS | LIC. MARCO ANTONIO GONZALEZ FIERROS |
| MIEMBRO | ING. OCTAVIO CAMARILLO ALFARO | LIC. SALVADOR MENDEZ CARRILLO |
| MIEMBRO | L.E.P.G. JOSE WILMER SAGRERO JIMENEZ | LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RIO |

Fideicomitente y Fideicomisario "B"

| CARGO | TITULAR | SUPLENTE |
|------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| PRESIDENTE | ARQ. LUIS GERARDO DIAZ CASTAÑO | ING. JUAN PABLO PEREZ CEBALLOS |
| MIEMBRO | LIC. VICTOR MANUEL PEREZ MARTINEZ | ARQ. JOSE RAUL TERRAZAS ISLAS |
| MIEMBRO | LIC. EDDA CARMINA RIVERA SANCHEZ | ING. JORGE TERRAZAS ISLAS |

Las decisiones para hacer válidas, en las juntas de Comité Técnico serán tan solo con la presencia de 2 de 3 integrantes de cada uno de los Fideicomitentes y Fideicomisarios.

III.5. Responsabilidad de LA EMPRESA.- LA EMPRESA se obligará a responder por los vicios ocultos de las obras de acondicionamiento de los Departamentos habitacionales y Locales comerciales, a los Adquirentes (término que se define más adelante).

III.6. Responsabilidad de EL IPEJAL.- EL IPEJAL se obligará a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del INMUEBLE.

III.7. Disposición de los recursos.- LA EMPRESA se obligará a no disponer de los recursos que reciba producto de las ventas o de los créditos puente que pudieren obtener, para fines distintos de los contenidos en el presente Contrato, dichos pagos se realizarán directamente al Fiduciario que corresponda y los recursos económicos de las preventas se harán directamente con la empresa constructora asociada, quienes posteriormente junto con el IPEJAL elaboraran la Carta de Instrucción o Escrituración en forma conjunta al Fiduciario.

Una vez distribuidos los ingresos por el Fiduciario por la venta de las Unidades del Desarrollo Inmobiliario, las partes podrán utilizarlos conforme a sus intereses.

III.8. Supervisión por el IPEJAL.- LA EMPRESA se obliga a permitir a EL IPEJAL la supervisión, en cualquier momento, de las obras realizadas para efectos del Desarrollo Inmobiliario, así como de su comercialización. La supervisión y auditoría de las obras establecidas en el presente inciso será a costo y por cuenta de EL IPEJAL.

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

III.9. Comité Técnico del Fideicomiso.- Las partes convienen que el Comité Técnico que se integre para los efectos del fideicomiso sea el mismo que tome las decisiones por parte de EL IPEJAL para el cumplimiento de los fines del mismo, y en los términos aquí establecidos, integrándose al mismo por personal de LA EMPRESA.

III.10. Honorarios y gastos.- LA EMPRESA cubrirá todas las cantidades que correspondan por concepto de honorarios y gastos del fiduciario del Fideicomiso, teniendo en consecuencia la facultad de elegir a la institución fiduciaria que para este caso será Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple.

III.11. Derecho de reversión.- EL IPEJAL se reservará el derecho de reversión de EL INMUEBLE aportado al Fideicomiso, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el mismo.

III.12. IRREVOCABILIDAD DEL FIDEICOMISO.- El Fideicomiso no será revocable de manera unilateral por alguna de las partes, y sólo podrá ser dado por terminado anticipadamente por rescisión por incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, o de común acuerdo entre EL IPEJAL y LA EMPRESA, en cuyo caso acordarán también la forma de liquidar el fideicomiso y finiquitar la relación contractual existente entre sí y las relaciones de cualquier naturaleza que existan con terceros.

CLÁUSULAS

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

Proyecto.- El conjunto de planos arquitectónicos, y de cualquier tipo, lotificación y cualquier otro documento en el que se plasmen las características arquitectónicas y conceptuales que tendrá el Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales.

Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra.- El Plan que contendrá la descripción del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales, incluyendo las distintas etapas para su realización, así como los planos ejecutivos, que elaborará LA EMPRESA y deberán **ser aprobado por el comité técnico del fideicomiso** dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a partir de su presentación, una vez transcurrido dicho plazo, y si el comité técnico no manifestase alguna inconformidad por escrito, dicho Plan se entenderá aceptado en su totalidad.

Permisos.- Todos los documentos correspondientes a factibilidades, estudios, licencias, autorizaciones y cualquier otro que sea necesario para la edificación y dotación de servicios al Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales.

Desarrollo Inmobiliario.- El Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales, en conjunto con el equipamiento e infraestructura que se habilitará sobre **EL INMUEBLE**.

Unidades.- Los Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales resultantes, según lo determine el comité técnico del Fideicomiso.

Supervisor de Obra.- La persona física o moral que designe **EL IPEJAL** a efecto de verificar el cumplimiento del Proyecto Ejecutivo por parte de **LA EMPRESA**.

El Fideicomiso: El contrato de fideicomiso irrevocable de administración para el Desarrollo Inmobiliario citado en las declaraciones III.4 de este Contrato.

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

Adquirentes.- Cualquier persona física o moral que, a través de un Contrato de Promesa de compraventa o de un contrato definitivo de compraventa, ya sea éste privado o en escritura pública, adquiera las Unidades.

Precio Mínimo de Venta.- La contraprestación mínima pactada para la venta de Unidades 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.

SEGUNDA.- LA EMPRESA se obliga frente a **EL IPEJAL** a llevar a cabo sobre **EL INMUEBLE**, con sus propios recursos o con los recursos que obtengan por créditos o cualquier tipo de financiamiento sin dar en garantía el **INMUEBLE**, la realización del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales, conforme a los términos

establecidos en el presente Contrato, lo cual podrá realizar por cuenta propia o por terceros contratados por ella.

A efecto de lo anterior, **EL IPEJAL** se obliga a permitir sin restricción alguna que LA EMPRESA realice todas las actividades y obras que se requieran sobre **EL INMUEBLE** conforme al **Proyecto Ejecutivo**.

TERCERA.- Las partes acuerdan que las obras de rehabilitación y acondicionamiento y la administración del Complejo de Departamentos Habitacionales, Locales Comerciales y áreas privativas o comunes lo llevará a cabo LA EMPRESA por sí misma o a través de terceros contratados por ésta a precios de mercado, en los términos del Proyecto y de conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, mismos que quedarán plasmados en el contrato de fideicomiso mencionado.

CUARTA.- Las partes convienen en que el Complejo de Departamentos Habitacionales, Locales Comerciales y áreas privativas o comunes lo llevará a cabo LA EMPRESA por sí misma o por terceros contratados por ella en los términos del proyecto ejecutivo el cual deberá estar sujeto a la aprobación del H. Ayuntamiento de Guadalajara con sus diferentes documentos y la aprobación directa del Comité Técnico del Fideicomiso.

QUINTA.- LA EMPRESA se obliga a realizar, con sus propios recursos, los trámites de los **Permisos** ante las autoridades correspondientes, en un plazo de 3 (tres) meses contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se tenga por formalizada la escritura del fideicomiso.

Las partes acuerdan que si, una vez obtenido los permisos e iniciadas las obras de rehabilitación y acondicionamiento, el proyecto no se pudiera concluir por alguna causa insuperable no imputable a alguna de las partes, el IPEJAL estará obligado a reembolsar las cantidades erogadas por LA EMPRESA con motivo de las obras parcialmente ejecutadas, en la medida en que ello le agregue valor al INMUEBLE y conforme al avalúo que al efecto se practique por perito designado de común acuerdo por ambas partes.

SEXTA.- LA EMPRESA se obliga a terminar las obras de rehabilitación y acondicionamiento de los Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales en su totalidad de acuerdo al **Proyecto Ejecutivo**, cumpliendo los tiempos establecidos en el calendario de obra y en el entendido de que deberá concluirse dicho desarrollo en un plazo de 18 meses a partir de la firma del Contrato de Fideicomiso.

SEPTIMA.- **EL IPEJAL** y LA EMPRESA acuerdan que ésta última promoverá y comercializará por sí misma o a través de terceros contratados por ella misma, las Unidades resultantes del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales, una vez constituido el fideicomiso; y será responsable de las acciones que conlleven la promoción y comercialización del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales, conforme a la normatividad de la materia, debiendo sacar en paz y a salvo tanto al IPEJAL como al fiduciario, de cualquier responsabilidad o reclamación al respecto.

OCTAVA.- LA EMPRESA es la única responsable por incumplimiento en relación a los contratos privados o de promesa o de compraventa, por lo que se compromete a sacar en paz y a salvo a **EL IPEJAL** y al fiduciario del Fideicomiso de cualquier responsabilidad por

estas negociaciones y compromisos que asuma, liberación que deberá incluirse dentro del Fideicomiso (Con excepción del saneamiento para el caso de evicción de la tierra, que será responsabilidad exclusiva de EL IPEJAL). Queda exceptuado de lo antes manifestado, lo referente a la trasmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, ya que esta obligación depende del Comité Técnico del Fideicomiso.

El Comité Técnico del Fideicomiso determinará el Precio Mínimo de Venta para el inicio del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales y deberá notificarlo por escrito al Fiduciario. El Comité Técnico tendrá la facultad de cambiar el precio de venta en cada sesión que realice, debiendo notificarlo por escrito al Fiduciario; por lo cual, tanto LA EMPRESA como EL IPEJAL tendrán la obligación de programar adecuadamente las juntas de Comité Técnico futuras, de tal manera que se tenga flexibilidad y eficacia sobre los acuerdos que deberán tomarse en el transcurso y desarrollo de dicho proyecto.

NOVENA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que ésta última podrá llevar a cabo el Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales a través de terceras personas físicas o morales que para tales efectos contrate a precios de mercado bajo su estricta responsabilidad.

En todo caso, **LA EMPRESA** responderá con su patrimonio por cualquier responsabilidad de tipo laboral, fiscal, administrativa o civil, que derive o pudiere derivar de la actuación de los terceros que participen en el Proyecto, liberando de cualquier responsabilidad tanto a **EL IPEJAL** como a **EL FIDUCIARIO**.

DÉCIMA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que las cantidades de dinero que se obtengan por las pre-ventas y ventas de las Unidades serán ingresadas a una cuenta bancaria que ambas partes abran de manera separada en la institución bancaria de su elección, y posteriormente serán distribuidas conforme a los porcentajes establecidos en el presente Contrato.

Dichas cantidades serán recibidas y entregadas a las partes mensualmente en los términos y en los plazos que se pacten en el fideicomiso bajo el orden siguiente:

- 1.- Parcialidades correspondientes al pago de acuerdo al porcentaje de participación de las ventas a favor del **IPEJAL**, a la cuenta de cheques que para el efecto señale el Instituto en su oportunidad con el Fiduciario.
- 2.- Participaciones de las ventas a favor de **LA EMPRESA**.

Las partes contratantes, directamente o a través de terceros contratados por ellas, recibirán en la cuenta bancaria mancomunada y distribuirán mensualmente los ingresos obtenidos por la venta de las Unidades, contando para tal efecto **EL IPEJAL y LA EMPRESA**, en su caso, con un plazo de 60 sesenta días naturales contados a partir de la recepción de la distribución inmediata anterior, para manifestar por escrito su inconformidad a la contraparte o a quien haya efectuado la distribución, estableciendo que en caso de que no se haga manifestación alguna de inconformidad se tendrán por aprobadas las cantidades previamente recibidas.

DÉCIMA PRIMERA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que el modelo de negocio del Proyecto será el siguiente:

I.- Aportación del INMUEBLE.- EL IPEJAL aportará al Fideicomiso, libre de todo gravamen y limitación de dominio, EL BIEN INMUEBLE a rehabilitar y comercializar, así como al corriente de todos sus impuestos y pagos de servicios. La posesión física del INMUEBLE será entregada a LA EMPRESA por el IPEJAL en la forma y tiempo que se pacten en el contrato de fideicomiso.

II. Rehabilitación y Permisos.- LA EMPRESA llevará a cabo, por sus propios medios y con sus propios recursos, las obras de rehabilitación y acondicionamiento del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales conforme al Proyecto Ejecutivo, incluyendo la tramitación, obtención y pago de los Permisos.

III.- Venta de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales del Proyecto.- LA EMPRESA promoverá por sus propios medios y con sus propios recursos directamente o a través de terceros contratos por la misma EMPRESA, la venta de las Unidades al mercado abierto.

IV.- Participación económica.-

Los ingresos que se obtengan por la venta de las Unidades serán distribuidos entre las partes de la siguiente manera: **34.03% treinta y cuatro punto cero tres por ciento para EL IPEJAL, y 65.97% sesenta y cinco punto noventa y siete por ciento para LA EMPRESA.**

Los ingresos excedentes que se obtengan por los incrementos en el precio tanto de los Departamentos Habitacionales como de los Locales Comerciales serán distribuidos entre las partes de la siguiente manera: **50.00% cincuenta por ciento para EL IPEJAL, y 50.00% cincuenta por ciento para LA EMPRESA.**

Cada una de las partes será responsable del pago de sus propios impuestos que les correspondan derivados de la celebración del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA establecen el siguiente procedimiento de comercialización de las Unidades resultantes del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales:

1.- Inicio de Pre-Venta.- Una vez constituido el fideicomiso y obtenidas las autorizaciones necesarias conforme a la normatividad de la materia por parte de LA EMPRESA ésta ofertará la venta de Unidades.

2.- Contrato de Promesa de Compraventa.- Una vez concretada la venta de la Unidad, LA EMPRESA, por conducto de su representante legal, celebrará con el Adquirente un Contrato Privado de Promesa de Compraventa respecto de la Unidad que hubiere elegido el Adquirente.

3.- Trasmisiones en Ejecución Parcial de Fideicomiso.- El Comité Técnico girará instrucciones al fiduciario del Fideicomiso para que éste comparezca a la celebración de las escrituras públicas correspondientes a la transmisión de las Unidades a los Adquirentes, una vez que estos últimos hayan pagado en su totalidad la contraprestación pactada.

DÉCIMA TERCERA.- Las partes podrán, si así lo acordaren por escrito en su oportunidad, revertirse o asignarse, en pago de sus respectivas participaciones en el presente negocio, Unidades resultantes del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales

Comerciales, por lo cual establecen que para determinar el precio por metro cuadrado de las Unidades a revertir o asignar a cada parte, se deberá 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 y en el fideicomiso.

Una vez hecha la reversión o asignación a que se refiere el párrafo anterior, cada una de las partes contratantes podrá disponer e instruir unilateralmente al Fiduciario respecto de las Unidades asignadas a cada una de ellas, sin requerir el consentimiento de la otra parte.

Efectuada que sea la asignación y/o reversión de unidades 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 o revertidas entre **EL IPEJAL** y **LA EMPRESA**, serán por cuenta de cada una de ellas respecto a las que se les hubieren asignado, así como los gastos que en su caso se generaran por transmisión patrimonial.

DÉCIMA CUARTA.- Las partes acuerdan que la denominación, nombre comercial, diseño, marca que se utilice para comercializar el desarrollo inmobiliario, será propiedad de **LA EMPRESA** y ninguna otra parte podrá en ningún momento y bajo ninguna circunstancia utilizar la denominación, nombre comercial, diseño y marcas registradas de las que sea titular **LA EMPRESA**, sociedades filiales o partes relacionadas, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA EMPRESA**.

DÉCIMA QUINTA.- Para efecto de verificar el cumplimiento del Proyecto Ejecutivo y la calidad de los materiales empleados por parte de **LA EMPRESA**, **EL IPEJAL** designará a una persona física o moral de su confianza en el Fideicomiso para que en el momento en que **EL IPEJAL** lo requiera, esta persona acuda a la supervisión del avance de la obra, lo cual será a costa del **IPEJAL**.

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

DÉCIMA SEXTA.- **LA EMPRESA** deberá cubrir los gastos en que se incurra por la publicidad del Complejo de Departamentos Habitacionales y Locales Comerciales, así como de cualquier comisión que se deba cubrir para efectos del marketing en la etapa de pre venta o venta.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Las relaciones laborales con el personal que se utilice para realizar las obras de edificación y las responsabilidades de cualquier tipo que dictaminen de las mismas tales como sueldos, derechos de antigüedad, prestaciones laborales, primas vacacionales, cuotas al IMSS, INFONAVIT y SAR, recaerán exclusivamente sobre **LA EMPRESA**, no teniendo **EL IPEJAL** ni el fiduciario del Fideicomiso ninguna responsabilidad por estos conceptos.

LA EMPRESA manifiesta ser una sociedad establecida, que ejecuta con elementos propios y no ser empresa exclusiva prestadora de servicios para **EL IPEJAL**, por lo cual, **EL IPEJAL** no tendrá carácter de obligado solidario en las obligaciones laborales ni de seguridad

social de conformidad a lo dispuesto por los artículos 13 de la Ley Federal del Trabajo y 15 párrafo segundo de la Ley del Seguro Social. **LA EMPRESA** conviene, por lo mismo, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores o terceros, incluyendo personal de sus subcontratistas autorizados, y que intervengan en trabajos contratados para el Desarrollo Inmobiliario con o para **EL IPEJAL**, presenten en su contra o en contra de **EL IPEJAL** y en caso de que se involucre al **IPEJAL**, **LA EMPRESA** estará obligada a sacarlo en paz y a salvo de cualquier juicio o responsabilidad derivada de la ejecución de los trabajos objeto del presente Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- Este Contrato **NO** genera la transmisión de propiedad de **EL INMUEBLE**, ni constituye asociación en participación alguna, ni ningún otro tipo de sociedad entre las partes, por lo que **EL IPEJAL** y **LA EMPRESA** absorberán individualmente los costos, gastos e impuestos que le sean inherentes a cada una de ellas, y cada una de ellas acumulará los ingresos brutos que le correspondan del producto de las ventas.

DÉCIMA NOVENA.- Conviene las partes, que las condiciones acordadas en este contrato de asociación, deberán ser plasmadas en el contrato de fideicomiso particularmente en lo referente al inmueble que incrementará el patrimonio del mismo, toda vez que algunos términos originalmente pactados en el fideicomiso difieren de lo aquí pactado.

VIGÉSIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de situaciones no previstas en el presente contrato, las partes acuerdan resolverlo de manera conjunta entre ellas. En caso de no alcanzar un acuerdo mutuo en un lapso de 30 días naturales a partir de que el desacuerdo o dicha situación no prevista sea notificada a alguna de las partes; entonces las partes acuerdan recurrir a un panel de controversias, el cual funcionará en base a 3 tres árbitros, uno nombrado por cada una de las partes y un tercero por la Cámara de Industria de la Construcción y de acuerdo a los procedimientos que establezca para los casos de mediación y arbitraje la Cámara de Comercio de Guadalajara, Jalisco.

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

LA EMPRESA.- Calle Jardín Real número 725 interior 102, en la Colonia Jardín Real, de Zapopan, Jalisco, Código Postal número 45136.

EL IPEJAL.- Av. Magisterio No. 1155, en la Colonia Observatorio de en Guadalajara, Jalisco. Las partes deberán notificarse entre sí cualquier cambio de domicilio que tuvieren, ya que, en caso de no hacerlo, surtirán plenamente sus efectos los avisos y notificaciones que se hagan llegar al domicilio indicado en esta cláusula.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE, LO FIRMAN DE COMÚN ACUERDO, A LOS 22 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.

**POR "IPEJAL"
DIRECTOR GENERAL.**



C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS.

**POR LA EMPRESA.
APODERADO.**



ARQ. LUIS GERARDO DIAZ CASTAÑO

**TESTIGO
SUB DIRECTOR DEL IPEJAL**



**LIC. MARCO ANTONIO GONZALEZ
FIERROS**

**TESTIGO
DIRECTOR COMERCIAL
Constructora y Urbanizadora Jones
& Asociados, S.A. de C.V.**



**LIC. VICTOR MANUEL PEREZ
MARTINEZ**