

**CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE DEUDOR Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDOS QUE CELEBRAN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, POR CONDUCTO DE SU TITULAR EL MTR. HÉCTOR RAFAEL PÉREZ PARTIDA, A QUIEN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO “LA SEPAF”; EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO JALISCIENSE DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO, A QUIEN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL IJALVI”, ACUDIENDO EN SU REPRESENTACIÓN EL ING. OCTAVIO DOMINGO GONZÁLEZ PADILLA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL Y EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE JALISCO A QUIEN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL FIDEUR” REPRESENTADO POR LA LANI. MÓNICA F. VIZCARRA GARCÍA DE ALBA EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL, QUIENES SE OBLIGAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### **DECLARACIONES**

#### **I. DECLARA “LA SEPAF” POR CONDUCTO DE SU TITULAR QUE:**

**I.A.-** Es la dependencia del Poder Ejecutivo del Estado encargada de ejercer las funciones y facultades en materia de coordinación y administración de los recursos financieros y hacendarios de la Administración Pública del Estado de Jalisco, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 46 de la Constitución Política del Estado, 3 fracción I, 6 fracción I, 8, 12 fracción II y 14 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado.

**I.B.-** Tiene capacidad legal para celebrar el presente convenio de conformidad con los artículos 49 de la Constitución Política del Estado; 1, 3 fracción I, 6 fracción I, 7 fracción II, 8, 12 fracción II, 14 fracción XXXVII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; Primero Transitorio del Decreto 24395/LX/13, publicado en el periódico oficial “El Estado de Jalisco” el 27 de Febrero de 2013, y los artículos 1, 2, 8, fracciones LXII y LXIX, del Reglamento Interno de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas, publicado en el periódico oficial “El Estado de Jalisco” el 05 de junio de 2014, y los artículos ,4 y 43 de la Ley de Deuda Pública y Disciplina Financiera del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente.

**I.C.-** Que fue designado por el Ciudadano Gobernador del Estado, como Secretario de Planeación, Administración y Finanzas, mediante acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2014.

**I.D.-** Señala como su domicilio para los efectos que se derivan del presente instrumento el ubicado en el número 281 de la calle Pedro Moreno, esquina

  
1-8







Ramón Corona, en la Zona Centro de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100.

## II. DECLARA “EL IJALVI” POR CONDUCTO DE SU DIRECTOR GENERAL:

II.A.- Que su representado forma parte del sector paraestatal de la administración pública del Estado, en virtud de estar constituido como organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, mediante Decreto número 24870/LX/14, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, el 9 de mayo de 2014, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica del Instituto Jalisciense de la Vivienda, tiene a su cargo la coordinación, planeación, promoción y ejecución directa o indirectamente en la función estratégica y prioritaria de operación, diseño, actuación y cumplimiento en lo conducente a las Políticas y Programas de Vivienda del Estado de Jalisco, por lo que es el encargado de la política pública en materia de vivienda del Estado de Jalisco.

II.B.- Que con fecha 20 de enero de 2012, las entidades públicas del Gobierno del Estado de Jalisco denominados Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado de Jalisco y Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco, celebraron el Tercer Convenio Modificatorio al Convenio de Liquidación, a efecto de finiquitar los adeudos originados con motivo de la urbanización conjunta del “Parque Industrial y Habitacional Zapotlanejo” en la población de Zapotlanejo, Jalisco, estableciéndose en dicho documento un saldo a cargo de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado de Jalisco, por la cantidad de \$11'430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.), el cual se obligó a pagar en favor del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco.

II.C.- Que de conformidad con lo establecido por el artículo transitorio Quinto del Decreto número 24870/LX/14, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, el 9 de mayo de 2014, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica del Instituto Jalisciense de la Vivienda, “EL IJALVI” se subrogó en todos los derechos y obligaciones de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, por lo que todo tipo de derechos u obligaciones a cargo de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, se transfirieron a “EL IJALVI”.

II.D.- Que mediante sesiones ordinarias de fechas 14 de diciembre de 2016 y 17 de abril de 2018, celebradas por la Junta de Gobierno de “EL IJALVI”, sus miembros aprobaron que el organismo se constituya ante “LA SEPAF”, como deudor sustituto de “EL FIDEUR”, por un monto de \$11'430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.), lo anterior derivado de que “EL IJALVI” adeuda dicha cantidad a “EL FIDEUR”

de acuerdo al Tercer Convenio Modificatorio al Convenio de Liquidación de fecha 20 de enero del año 2012, sujetando la sustitución a las disposiciones establecidas en el Código Civil del Estado de Jalisco, en lo contemplado en el Título Tercero, Capítulo Segundo y con fundamento en el artículo 9° fracciones XXXI, XXXII, y XXXIII de la Ley Orgánica del “EL IJALVI”; y suscribir el presente instrumento legal en los términos pactados dentro del mismo.

**II.E.-** Que como Director General de “EL IJALVI” tiene la facultad de suscribir el presente instrumento, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 49 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 49 Fracción I, 52, 53, 54, 56, fracción III, 59, 61 fracción II inciso b). fracción III y fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, así como los artículos 1º, 6º fracciones I y II, 9º fracciones XII, XXXI, XXXII y XXXIII, 12, 17, 19 fracciones I, II, III, IV, VI y XXV del Decreto número 24870/LX/14, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, el 9 de mayo de 2014, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica del Instituto Jalisciense de la Vivienda.

**II.F.-** Que fue designado por el Ciudadano Gobernador del Estado, como Director General de “EL IJALVI”, mediante acuerdo de fecha 6 de marzo de 2013.

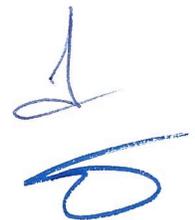
**II.G.-** Su Director General cuenta con la autorización para la celebración del presente instrumento jurídico, según consta en el punto Quinto de Acuerdos del Acta de la Junta de Gobierno celebrada el 14 de Diciembre de 2016 y Tercero de Acuerdos del Acta de la Junta de Gobierno celebrada el 17 de abril de 2018.

**II.H.-** Para los efectos del presente Convenio, señala como su domicilio el ubicado en la Calle López Cotilla 595, Col. Centro C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco.

**III.DECLARA EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE JALISCO POR CONDUCTO DE SU DIRECTORA GENERAL:**

**III.A.-** Que su representado es una entidad del Sector Público Paraestatal del Estado de Jalisco, en términos de lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco, constituido de acuerdo con la autorización legislativa contenida en Decreto 17107 publicado en el periódico oficial “El Estado de Jalisco” el día 10 de enero de 1998.

**III.B.-** Que mediante sesión ordinaria de fecha 15 de diciembre de 2016, celebrada por el Comité Técnico de “EL FIDEUR” se aprobó que “EL IJALVI” se constituyera como su deudor sustituto, acordando que el monto del adeudo que “EL IJALVI” tiene con “EL FIDEUR” por la cantidad de \$11´430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.), se aplique para saldar los contratos de empréstito que el “EL FIDEUR” celebró con



la “**LA SEPAF**”, con fechas 19 de octubre del 2015, por un monto de \$1´800,000.00 (Un millón ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes; 18 de marzo del 2016 por un monto de \$3´865,000.00 (Tres millones ochocientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes; 16 de diciembre de 2016, por un monto de \$803,000.00 (Ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes y el monto restante se aplique al contrato celebrado con fecha 29 de febrero de 2008, por un monto de \$20´000,000.00 (Veinte millones de pesos 00/100 M.N.), así mismo se le autorizó a celebrar el contrato de sustitución de deudor, y a suscribir cualquier documento derivado de esta autorización, así como a ajustar las cantidades de acuerdo a los saldos insolutos a la fecha de suscripción del convenio de sustitución de deudor, respecto de las cantidades adeudadas a “**LA SEPAF**” derivadas de los empréstitos antes mencionados.

**III.C.-** Que como Directora General de “**EL FIDEUR**”, cuenta con la facultad de suscribir el presente instrumento, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 49 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 49 fracción III, 52, 53 y 71 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco, así como en Decreto 17107 publicado en el periódico oficial “El Estado de Jalisco” el día 10 de enero de 1998.

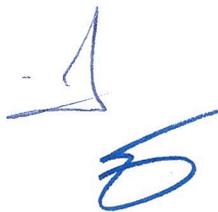
**III.D.-** Que fue designada por el Ciudadano Gobernador del Estado, como Director General de “**EL FIDEUR**”, mediante acta de Comité Técnico de fecha 19 de diciembre del 2017

**III.E.-** Para los efectos del presente Convenio, señala como su domicilio el ubicado en la Calle Brasilia 2983, en la Colonia Providencia, en Guadalajara, Jalisco.

#### **IV. DECLARAN LAS PARTES QUE:**

**ÚNICO.-** Es su voluntad formalizar el presente instrumento legal con el objeto de que “**EL IJALVI**” sustituya a “**EL FIDEUR**” en las obligaciones asumidas por éste último frente a “**LA SEPAF**” en los contratos de empréstito referidos en la declaración III B de este Convenio, por lo que el mismo se celebra de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3°, 4° y 43 de la Ley de Deuda Pública y Disciplina Financiera del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente.

 4-8

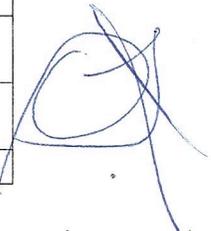


## CLAUSULAS

**PRIMERA.-** “EL FIDEUR” y “EL IJALVI”, han solicitado a la “LA SEPAF” que acepte la sustitución de deudor, a efecto de que “EL IJALVI” asuma como deudor sustituto de “EL FIDEUR” las obligaciones de pago derivadas de los contratos de empréstito que “EL FIDEUR” celebró con “LA SEPAF”, y que se describen en la declaración número III.B., de este convenio, hasta por la cantidad de \$11'430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.), por su parte “LA SEPAF” acepta la sustitución de deudor en los términos pactados en el presente convenio.

**SEGUNDA.-** “EL FIDEUR” declara y reconoce haber celebrado en la presente administración tres contratos de empréstito con la SEPAF, con fechas 19 de octubre del 2015, por un monto determinado de \$1'800,000.00 (Un millón ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes; 18 de marzo del 2016 por un monto de \$3'865,000.00 (Tres millones ochocientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes; 16 de diciembre de 2016, por un monto de \$803,000.00 (Ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes. Así como haber recibido en varias ministraciones las cantidades antes señaladas, así mismo reconoce que a la fecha de suscripción del presente convenio los empréstitos que adeuda reportan de acuerdo a los convenios celebrados los siguientes saldos de capital e intereses:

FECHA DEL EMPRÉSTITO	CAPITAL	INTERESES	SALDO INSOLUTO
19 de octubre del 2015	\$1'800,000.00	\$791,724.61	\$2,591,724.61
18 de marzo del 2016	\$3'865,000.00	\$1,573,151.77	\$5'438,151.77
16 de diciembre de 2016	\$803,000.00	\$267,974.96	\$1,070,974.96
<b>SUMAS</b>	<b>\$6'468,000.00</b>	<b>\$2'632,851.34</b>	<b>\$9'100,851.34</b>



Así mismo señala que con fecha 29 de febrero del 2008, el C. Juan Gerardo Reyes Urrutia como Director General del FIDEUR celebró con la SEPAF un contrato de empréstito por la cantidad de \$20'000,000.00 más una tasa TIIE+1 porcentual, el cual fue modificado en seis ocasiones, respecto a la fecha de pago, suscribiendo el sexto convenio modificadorio con fecha 28 de diciembre del 2012, empréstito el cual de acuerdo a lo señalado por la SEPAF a la fecha cuenta con los siguientes saldos de capital e intereses.

FECHA DEL EMPRÉSTITO	CAPITAL	INTERESES	SALDO INSOLUTO
29 de febrero de 2008	\$20'000,000.00	\$5,725,855.11	\$25,725,855.11



**TERCERA.-** En virtud del presente convenio “EL FIDEUR” y “EL IJALVI”, manifiestan que la cantidad por la que éste último se asumirá como deudor sustituto frente a la “LA SEPAF”, es por un monto determinado de \$11´430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.), misma que se aplicará respecto de los empréstitos celebrados por “EL FIDEUR”, con fechas 19 de octubre del 2015, por un monto determinado de \$1´800,000.00 (Un millón ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes; 18 de marzo del 2016 por un monto de \$3´865,000.00 (Tres millones ochocientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes; 16 de diciembre de 2016, por un monto de \$803,000.00 (Ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes, dichos adeudos al día en que se suscribe el presente instrumento, tienen los siguientes saldos:

FECHA DEL EMPRÉSTITO	CAPITAL	INTERESES	SALDO INSOLUTO
19 de octubre del 2015	\$1´800,000.00	\$791,724.61	\$2,591,724.61
18 de marzo del 2016	\$3´865,000.00	\$1,573,151.77	\$5´438,151.77
16 de diciembre de 2016	\$803,000.00	\$267,974.96	\$1,070,974.96
<b>SUMAS</b>	<b>\$6´468,000.00</b>	<b>\$2´632,851.34</b>	<b>\$9´100,851.34</b>

**CUARTA.-** En virtud de que “EL IJALVI”, asume como deudor sustituto frente a la “LA SEPAF”, las obligaciones de pago por un monto de \$11´430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.), conforme a las cantidades contenidas en la cláusula que antecede, resulta un remanente por la cantidad de \$2´329,658.09 (Dos millones trescientos veintinueve mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 09/100 M.N.), respecto de la cual “EL FIDEUR” y “EL IJALVI” solicitan a “LA SEPAF”, aplique dicho remanente como abono al saldo del empréstito de fecha 29 de febrero de 2008, que suscribió el entonces Director General del Fideicomiso, y que al día en que se suscribe el presente instrumento, de acuerdo a lo señalado en el propio contrato es de \$25,725,855.11 (Veinticinco millones setecientos veinticinco mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 11/100 M.N.).

**QUINTA.-** Dado que al empréstito de fecha 29 de febrero de 2008, solo se le realiza un abono, queda subsistente el contrato de empréstito celebrado entre “EL FIDEUR” y “LA SEPAF” con fecha 29 de febrero del 2008.

**SEXTA.-** De conformidad con las cláusulas que anteceden y derivado de las obligaciones que asume como deudor sustituto, “EL IJALVI” reconoce tener un adeudo con “LA SEPAF” por un monto de \$11´430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.).

**SÉPTIMA.-** “EL IJALVI”, se obliga a pagar a “LA SEPAF” como interés mensual ordinario sobre los saldos insolutos de cada uno de los adeudos a su cargo, desde la fecha de celebración del presente convenio y hasta la total liquidación de los mismos la que resulte de aplicar la tasa TIIE + 4 (Cuatro puntos porcentuales), que prevalezca a fin de cada mes, por concepto de costo financiero, durante la vigencia del préstamo y sobre los saldos insolutos del mismo.

“Tasa TIIE” significa la última tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días o si no hubiere a plazo de 28 (veintiocho) días, entonces al plazo superior más cercano a 28 (veintiocho) días, y si no hubiere dicho plazo superior, entonces se considerará el plazo inferior a 28 (veintiocho) días más cercano a 28 (veintiocho) días, determinada y publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**OCTAVA.-** “EL IJALVI” se obligan a pagar el importe total de los adeudos que asume en virtud de la suscripción del presente convenio incluyendo sus respectivos costos financieros por intereses devengados y no pagados, pactados en la cláusula séptima, a más tardar el día 30 (treinta) de noviembre del año 2018 (dos mil dieciocho).

En caso de que realicen pagos anticipados y que reciba en numerario “LA SEPAF” serán aplicados en primer término a los intereses pactados y en segundo término al pago del capital adeudado.

**NOVENA.-** Como garantía de pago de las obligaciones que se establecen en el presente convenio de sustitución de deudor y reconocimiento de adeudos, a cargo de “EL IJALVI”, éste último acepta afectar en favor de “LA SEPAF” bienes suficientes del patrimonio que le pertenece constituido por sus bienes muebles e inmuebles.

**DÉCIMA.-** El presente convenio sustituye los contratos de empréstito que el “EL FIDEUR” celebró con la “LA SEPAF”, 19 de octubre del 2015, por un monto de \$1'800,000.00 (Un millón ochocientos mil pesos 00/100 M.N.); 18 de marzo del 2016 por un monto de \$3'865,000.00 (Tres millones ochocientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.); 16 de diciembre de 2016, por un monto de \$803,000.00 (Ochocientos mil pesos 00/100 M.N.).

**DÉCIMA PRIMERA.-** A la firma del presente contrato y de manera vinculada con la obligación de pago de la cantidad que “EL IJALVI” asume como deudor sustituto ante “LA SEPAF”, “EL IJALVI” a través de su representante legal, el mismo día de la firma del presente instrumento acepta suscribir un pagaré por la cantidad de **\$11'430,509.43 (Once millones cuatrocientos treinta mil quinientos nueve pesos 43/100M.N.)**, cuyo vencimiento será el día 30 (treinta)



de noviembre del año 2018 (dos mil dieciocho), por lo que el contenido de ésta cláusula deberá insertarse en el pagaré.

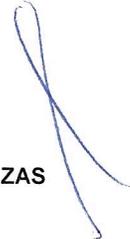
**DÉCIMA SEGUNDA.-** “LA SEPAF Y “EL FIDEUR” aceptan modificar la cláusula quinta del Contrato de empréstito de fecha 29 de febrero del 2008, celebrado por “LA SEPAF Y “EL FIDEUR” para quedar como sigue:

**“QUINTA. EL “FIDEUR” se obliga a reintegrar a “LA SECRETARIA” el importe total del empréstito que ampara el presente contrato, incluyendo su costo financiero, a más tardar el día 30 de noviembre del 2018”.**

Quedando subsistente entre “LA SEPAF Y “EL FIDEUR” las demás cláusulas del contrato de empréstito suscrito de 29 de febrero de 2008, los pagos que por dicho concepto se hubieren realizado así como el pagare otorgado a la firma del mismo. Deslindando ambas partes a “EL IJALVI” de las obligaciones derivadas de dicho instrumento jurídico

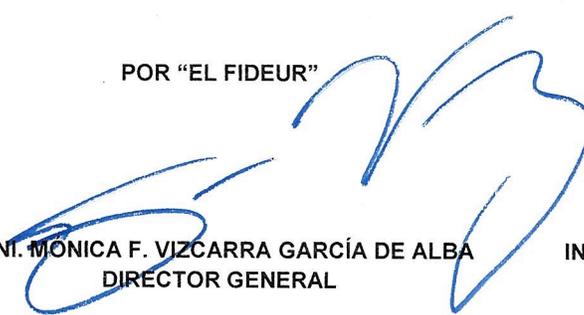
Leído que fue y debidamente enteradas del alcance y contenido legal de sus cláusulas, las partes firman de conformidad y por quintuplicado el presente convenio en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco al 18 dieciocho del mes de abril de dos mil dieciocho.-----

POR “LA SEPAF”



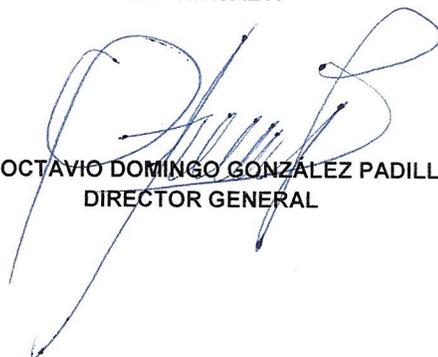
MTRO. HÉCTOR RAFAEL PÉREZ PARTIDA  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

POR “EL FIDEUR”



LANI. MÓNICA F. VIZCARRA GARCÍA DE ALBA  
DIRECTOR GENERAL

POR “EL IJALVI”



ING. OCTAVIO DOMINGO GONZÁLEZ PADILLA  
DIRECTOR GENERAL