

---

CONTRATO DE FIDEICOMISO

CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA DE JALISCO  
(FIDEICOMITENTE "A" Y FIDEICOMISARIO "A")

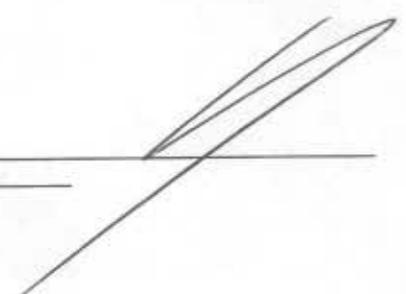
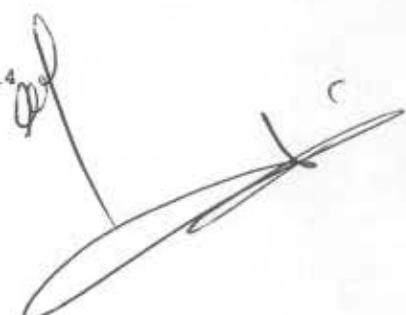
E

INNOVA DINTEL GUANAJUATO, S. A. DE C. V.  
(FIDEICOMITENTE "B" Y FIDEICOMISARIO "B")

Y

SCOTIABANK INVERLAT, S. A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT  
(FIDUCIARIO)

29 DE SEPTIEMBRE DE 2014



---

CONTRATO DE FIDEICOMISO (EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA DE JALISCO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL, SEÑOR D.I. LUIS ENRIQUE REYNOSO VILCHES, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "CEPE", "FIDEICOMITENTE A" Y "FIDEICOMISARIO A", INDISTINTAMENTE, POR OTRA PARTE INNOVA DINTEL GUANAJUATO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU REPRESENTANTE LEGAL, SEÑOR GUSTAVO CORREA PIÑA, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "DINTEL", "FIDEICOMITENTE B" Y "FIDEICOMISARIO B", INDISTINTAMENTE, Y POR LA OTRA PARTE, SCOTIABANK INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS JOSÉ CONTRERAS AGUIRRE Y VIOLETA MONTUFAR OCHOA, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "FIDUCIARIO", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## ANTECEDENTES

I. El día 18 de diciembre de 2013 el Consejo Estatal de Promoción Económica, creado en los términos de la Ley para el Fomento Económico para el Estado de Jalisco publicada en el periódico oficial del Estado de Jalisco el día 17 de febrero de 2001 y abrogada a partir del 1° de enero de 2013, y Dintel celebraron una carta compromiso por medio del cual acordaron, entre otros temas, (a) adquirir en copropiedad los Predios (como se definen más adelante) señalados en el siguiente antecedente II, (b) celebrar el presente contrato de coinversión, y (c) celebrar un contrato de fideicomiso.

II. En ejecución de los acuerdos de la carta compromiso, mediante escritura pública número 505 de fecha 20 de diciembre de 2013 otorgada ante la fe del licenciado Jaime Eduardo Natera López, notario público número 1, con ejercicio en la municipalidad de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, inscrita bajo el folio real número 4560981 (cuatro, cinco, seis, cero, nueve, ocho, uno) en el Registro Público de la Propiedad de Lagos de Moreno, Jalisco (la "Escritura de Compraventa"), con fecha 4 cuatro de Marzo de 2014 dos mil catorce de enero de 2014, el Consejo Estatal de Promoción Económica y Dintel (a) adquirieron en copropiedad a Agrasisa, S.A. de C.V. ("Agrasisa") los siguientes predios: (i) predio rústico denominado "SAN ISIDRO DE ABAJO" del Municipio de Lagos de Moreno, Jalisco con una superficie de 56-97-19,37 (cincuenta y seis hectáreas noventa y siete áreas diecinueve punto treinta y siete centiáreas), (ii) predio rústico denominado "LA GALERA" del Municipio de Lagos de Moreno, Jalisco, con una superficie de 41-46-65,62 (cuarenta y un hectáreas, cuarenta y seis áreas, sesenta y cinco punto sesenta y dos centiáreas), (iii) predio rústico que forma parte del potrero los Becerros, de la finca "SAN ISIDRO DE ARRIBA" del Municipio de Lagos de Moreno, Jalisco, con una superficie de 27-05-37,24 (veintisiete hectáreas, cinco áreas, treinta y siete punto veinticuatro centiáreas), (iv) predio rústico llamado "FRACCIÓN SUR DE SAN ISIDRO DE ARRIBA", del Municipio de Lagos de Moreno, Jalisco, con una superficie de 50-36-91,96 (cincuenta hectáreas, treinta y seis áreas, noventa y uno punto noventa y seis centiáreas), (v) predio rústico denominado "SANTA LUCIA" del Municipio de Lagos de Moreno, Jalisco, con una superficie de 44-91-00,65 (cuarenta y cuatro hectáreas, noventa y un áreas, punto sesenta y cinco centiáreas), y (vi) el predio rústico denominado "SANTA LUCIA" del Municipio de Lagos de Moreno, Jalisco, con una superficie de 62-67-07,00 (sesenta y dos hectáreas, sesenta y siete áreas, siete centiáreas), y (b) fusionaron los terrenos mencionados en el punto (a) anterior en una sola unidad topográfica con superficie de 283-44-21.84 (doscientos ochenta y tres hectáreas, cuarenta y cuatro áreas, veintiuno punto ochenta y cuatro centiáreas) que se describe en el plano adjunto como Anexo "A" (indistintamente el "Predio" o los "Predios").

III. El día 1° de enero, en los términos del artículo quinto transitorio de la Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco, publicada en el periódico oficial del Estado de Jalisco el día 31 de marzo de 2012, en virtud de que el Consejo Estatal de Promoción Económica deja de existir, sus derechos y obligaciones pasaron al patrimonio del CEPE, a partir del 1° de enero de 2013.

IV. El día 14 de enero de 2014, Dintel terminó diversos levantamientos topográficos de los Predios (los "Levantamientos") y determinó que la superficie real de los mismos es de 284-68-20.607 (doscientas ochenta y cuatro áreas, sesenta y ocho áreas, veinte centiáreas punto seiscientos siete) hectáreas y no de 283-44-21.84 hectáreas, (doscientas ochenta y tres hectáreas, cuarenta y cuatro áreas, veintiuno punto ochenta y cuatro centiáreas), como se estipuló en la Escritura de Compraventa.

V. El día 29 (veintinueve) de agosto de 2014, el CEPE y Dintel celebraron un contrato de coinversión (el "Contrato de Coinversión") por medio del cual acordaron, entre otros temas, celebrar el presente Contrato.

VI. El día 29 (veintinueve) de agosto de 2014, el CEPE y Dintel celebraron la escritura pública complementaria número 661 seiscientos sesenta y uno, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Eduardo Natera López, notario público número 1, con ejercicio en la municipalidad de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, inscrita bajo el folio real número 4560981 cuatro, cinco, seis, cero, nueve, ocho, uno de fecha 8 ocho de Septiembre de 2014 dos mil catorce en el Registro Público de la Propiedad de Lagos de Moreno, Jalisco.

#### DECLARACIONES

I. Declara CEPE, por conducto de su representante legal, que:

A. El CEPE es un organismo público descentralizado debidamente constituido y existente conforme a las leyes del Estado de Jalisco, según consta en decreto número 23965/LIX/12, publicado en la sección quinta del periódico oficial del Estado de Jalisco el día 31 de marzo de 2012, el cual entró en vigor el 1° de enero de 2013, por medio del cual se publicó la Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco que crea y regula al CEPE en sus artículos 27 al 59.

B. El representante legal del CEPE goza de las facultades necesarias para la celebración del presente Contrato sin que las mismas le hayan sido limitadas o modificadas de forma alguna según consta en el acuerdo emitido por el C. Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, Maestro Aristóteles Sandoval Díaz, de fecha 1° de marzo de 2013, publicado en la sección quinta del periódico oficial del Estado de Jalisco el día 5 de marzo de 2013 y el acuerdo número SEPAP/ADMON/DGA/0037/2013 emitido por el Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco, Licenciado Salvador González Reséndiz, de fecha 7 de marzo de 2013.

C. El CEPE es el legítimo propietario, en copropiedad con Dintel, del 52.07% (cincuenta y dos punto siete por ciento) de los Predios (la "Copropiedad del CEPE"), los cuales serán, materia de la futura aportación al patrimonio del Fideicomiso (como se define más adelante) que constituirán el CEPE y Dintel en los términos de este Contrato.

D. La Copropiedad del CEPE se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, incluyendo, sin limitar, de cualquier garantía, carga, servidumbre, embargo, opción, derecho de preferencia, arrendamiento, comodato y cualquier otra limitación de propiedad, posesión o uso.

E. No existe tercero que alegue tener derecho alguno respecto de la nuda propiedad, posesión, uso y/o usufructo de la Copropiedad del CEPE, o que de cualquier otra forma le conceda cualquier derecho sobre todo o parte de la Copropiedad del CEPE.

F. La Copropiedad del CEPE no reporta afectación, declaratoria o restricción alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos, ya sea de carácter federal, estatal o municipal, que limite el uso industrial de los mismos.

G. No se ha iniciado procedimiento de expropiación de la Copropiedad del CEPE o parte de los mismos o procedimiento para cambiar la zonificación o el uso de suelo que resulten adversos al uso industrial.

H. La Copropiedad del CEPE no está sujeta a investigaciones, reclamaciones, demandas, acciones, litigios y/o arbitrajes de cualquier naturaleza en contra del CEPE, que (a) afecte la capacidad del CEPE para enajenar la Copropiedad del CEPE, (b) afecte los títulos de propiedad de la Copropiedad del CEPE o la cadena de titularidad de la propiedad de los mismos, y/o (c) de cualquier manera grave la Copropiedad del CEPE.

I. La Copropiedad del CEPE no está sujeta a sanción o multa de cualquier tipo por parte de autoridades federales, estatales o municipales, y no tiene conocimiento de que ninguna de dichas autoridades pretenda iniciar algún procedimiento que pudiera afectarlos.

J. Ha cumplido con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas, ya sean de carácter federal, estatal o municipal que apliquen respecto de o en cualquier otra forma afecten a la Copropiedad del CEPE.

K. El presente Contrato no viola Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco o cualquier ley, reglamento, norma, permiso, licencia o autorización que le son aplicables, ni tiene como consecuencia que nazca el derecho de rescindir o acelerar el cumplimiento de sus obligaciones conforme a cualquier contrato o instrumento del cual el CEPE es parte, o resulta en la creación de un gravamen sobre la Copropiedad del CEPE.

L. Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, consentimientos, registros y permisos gubernamentales, corporativos y de naturaleza similar, necesarios para la celebración y cumplimiento de este Contrato y para llevar a cabo la aportación de la Copropiedad del CEPE en el patrimonio del Fideicomiso (como se define más adelante).

M. Se encuentra en cabal cumplimiento y al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, laborales, civiles, o de cualquier otra naturaleza, cuyo incumplimiento pudiera afectar en cualquier forma su capacidad para aportar la Copropiedad del CEPE al Fideicomiso (como se define más adelante), conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en este Contrato.

N. Conoce el contenido y alcance legal del artículo 115 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, 148 Bis y 400 bis del Código Penal Federal.

Ñ. En virtud de lo anterior, queda en el entendido que está obligado a proporcionar al Fiduciario cualquier información o documentación, de acuerdo a lo que establecen las disposiciones antes señaladas y de las reformas que las modifiquen, o bien de las disposiciones que las sustituyan.

O. El CEPE se encuentra autorizado para realizar actos de dominio sobre la Copropiedad del CEPE, a efecto de dar cumplimiento al objeto y fines por los que dicha sociedad fue constituida, en los términos del decreto gubernamental y los estatutos sociales que la crearon.

P. Es su interés participar en el presente Contrato con el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A con la intención de cumplir los fines del Fideicomiso (como se define más adelante).

Q. En virtud de lo anterior, queda en el entendido que está obligado a proporcionar al Fiduciario cualquier información o documentación, de acuerdo a lo que establecen las disposiciones antes señaladas y de las reformas que las modifiquen, o bien de las disposiciones que las sustituyan.

R. 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 Fideicomiso (como se define más adelante), 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 o fiscales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos.

S. Los antecedentes y las declaraciones del presente apartado I son ciertas, correctas y completas, y seguirán siendo ciertas, correctas y completas en un futuro, en todos sus aspectos.

T. Es su intención celebrar el presente Contrato con Dintel y el Fiduciario bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente instrumento.

U. Tiene pleno conocimiento y está totalmente de acuerdo en que son motivos determinantes de la voluntad de Dintel y del Fiduciario, para la celebración, ejecución y cumplimiento del presente Contrato la veracidad de las declaraciones del CEPE.

V. Que a través del presente Contrato, da cumplimiento a la obligación estipulada en la cláusula 4.1 cuatro punto uno del Contrato de Coinversión referido en el antecedente V, cuyos efectos prevalecen para la consecución de los fines del propio Contrato de Coinversión, así como de este instrumento.

II. Declara Dintel, por conducto de su representante legal, que:

A. Su representada es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con plena capacidad para celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos del mismo de conformidad con sus estatutos sociales, según consta en según consta en (a) la escritura pública número 12,305 de fecha 7 de junio de 1994, otorgada ante la fe del Licenciado Rubén Aguirre Duarte en ese tiempo aspirante en funciones de Notario Público Número 19 de Ciudad Juárez, Chihuahua, por separación temporal del Titular de la Notaría, el Licenciado Alejandro Víctor González Bernal, inscrita bajo el Número 83 a Folio 13 del Libro 413 de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad Juárez Chihuahua, y (b) la escritura pública 7,996, de fecha 13 de diciembre del 2012, otorgada ante la Fe del Licenciado Jorge Orrantía Ponce, Titular de la Notaría Pública número 14, de Ciudad Juárez, Chihuahua.

B. Su representante legal cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato y obligar a su representada en los términos del mismo, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que a la fecha de celebración del presente instrumento dichas facultades no le han sido revocadas, ni restringidas en forma alguna, lo cual acredita conforme a lo dispuesto en la escritura pública número escritura pública número 8,070, de fecha 24 de abril de 2013, otorgada ante la Fe del Licenciado Jorge Orrantía Ponce, Notario Público Número 14, de Ciudad Juárez, Chihuahua..

C. Dintel es el legítimo propietario, en copropiedad con el CEPE, del 47.93% (cuarenta y siete punto noventa y tres por ciento) del Predio (la "Copropiedad de Dintel"), el cual será, materia de la futura aportación al patrimonio del Fideicomiso (como se define más adelante) que constituirán el CEPE y Dintel en los términos de este Contrato.

D. La Copropiedad de Dintel se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, incluyendo, sin limitar, de cualquier garantía, carga, servidumbre, embargo, opción, derecho de preferencia, arrendamiento, comodato y cualquier otra limitación de propiedad, posesión o uso.

E. No existe tercero que alegue tener derecho alguno respecto de la nuda propiedad, posesión, uso y/o usufructo de la Copropiedad de Dintel, o que de cualquier otra forma le conceda cualquier derecho sobre todo o parte de la Copropiedad de Dintel.

F. La Copropiedad de Dintel no reporta afectación, declaratoria o restricción alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos, ya sea de carácter federal, estatal o municipal, que limite el uso industrial de los mismos.

G. No se ha iniciado procedimiento de expropiación de la Copropiedad de Dintel o parte de los mismos o procedimiento para cambiar la zonificación o el uso de suelo que resulten adversos al uso industrial.

H. La Copropiedad de Dintel no está sujeta a investigaciones, reclamaciones, demandas, acciones, litigios y/o arbitrajes de cualquier naturaleza en contra de Dintel, que (a) afecte la capacidad de Dintel para enajenar la Copropiedad de Dintel, (b) afecte los títulos de propiedad de la Copropiedad de Dintel o la cadena de titularidad de la propiedad de los mismos, y/o (c) de cualquier manera grave la Copropiedad de Dintel.

I. La Copropiedad de Dintel no está sujeta a sanción o multa de cualquier tipo por parte de autoridades federales, estatales o municipales, y no tiene conocimiento de que ninguna de dichas autoridades pretenda iniciar algún procedimiento que pudiera afectarlos.

J. Ha cumplido con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas, ya sean de carácter federal, estatal o municipal que apliquen respecto de o en cualquier otra forma afecten a la Copropiedad de Dintel.

K. El presente Contrato no viola sus estatutos sociales o cualquier ley, reglamento, norma, permiso, licencia o autorización que le son aplicables, ni tiene como consecuencia que nazca el derecho de rescindir o acelerar el cumplimiento de sus obligaciones conforme a cualquier contrato o instrumento del cual Dintel es parte, o resulta en la creación de un gravamen sobre la Copropiedad de Dintel.

L. Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, consentimientos, registros y permisos gubernamentales, corporativos y de naturaleza similar, necesarios para la celebración y cumplimiento de este Contrato y para llevar a cabo la aportación de la Copropiedad de Dintel en el patrimonio del Fideicomiso (como se define más adelante).

M. Se encuentra en cabal cumplimiento y al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, laborales, civiles, o de cualquier otra naturaleza, cuyo incumplimiento pudiera afectar en cualquier forma su capacidad para aportar la Copropiedad de Dintel al Fideicomiso (como se define más adelante), conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en este Contrato.

N. Es su interés participar en el presente Contrato con el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B con la intención de cumplir los fines del Fideicomiso (como se define más adelante).

Ñ. Conoce el contenido y alcance legal del artículo 115 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, 148 Bis y 400 bis del Código Penal Federal.

O. En virtud de lo anterior, queda en el entendido que está obligado a proporcionar al Fiduciario cualquier información o documentación, de acuerdo a lo que establecen las disposiciones antes señaladas y de las reformas que las modifiquen, o bien de las disposiciones que las sustituyan.

P. Con anterioridad a la firma del presente 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 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 o fiscales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos.

Q. Los antecedentes y las declaraciones del presente apartado II son ciertas, correctas y completas, y seguirán siendo ciertas, correctas y completas en un futuro, en todos sus aspectos.

R. Es su intención celebrar el presente Contrato con el CEPE y el Fiduciario bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente instrumento.

S. Tiene pleno conocimiento y está totalmente de acuerdo en que son motivos determinantes de la voluntad de CEPE y del Fiduciario, para la celebración, ejecución y cumplimiento del presente Contrato la veracidad de las declaraciones de Dintel.

T. Que a través del presente Contrato, da cumplimiento a la obligación estipulada en el Contrato de Coinversión referido en el antecedente V, cuyos efectos prevalecen para la consecución de los fines del propio Contrato de Coinversión, así como de este instrumento.

III. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

A. Es una Institución de Banca Múltiple, constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a sus términos.

B. 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, mediante escritura pública número, de fecha 15 de noviembre de 1999 y 1 de febrero de 2013, otorgada bajo la fe del notario público No. 7 de Chihuahua, Chihuahua, Lic. José Mena Castillo, inscrita bajo el folio mercantil 198867, del Registro Público del Comercio.

C. Sus representantes cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, mismas que no les han sido revocadas, ni restringidas, por lo que comparecen en pleno ejercicio de las facultades delegadas, lo cual acreditan con el testimonio de las escrituras públicas números 21,531 y 48,829, de fecha 15 de noviembre de 1999 y 1 de febrero de 2013, otorgadas bajo la fe de los notarios públicos No. 195 y 18 de México, Distrito Federal, Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino y Lic. Patricio Garza Bandala, inscrita bajo el folio mercantil 198867, del Registro Público del Comercio.

D. Ha hecho saber inequívocamente a los fideicomitentes el contenido de la Fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, y el texto aplicable de la Circular 1/2005 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 de Prohibiciones Legales que más adelante se establece en el presente Contrato.

E. No tiene impedimento legal para la celebración del presente Contrato, por lo que está de acuerdo en desempeñar el cargo de institución fiduciaria que se le confiere en los términos que se establecen en el presente instrumento.

F. Se reserva el derecho de requerir a los fideicomitentes le informen respecto al origen de las aportaciones que realicen para incrementar el patrimonio del Fideicomiso (cómo se define más adelante), lo anterior con fundamento en el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y las Disposiciones vigentes, Circulares o normativa aplicable.

G. 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 contraídas en virtud de la celebración del presente Contrato.

H. Se les informó a los Fideicomitentes, que se encuentra publicado el aviso de privacidad de datos personales en el sitio web de nuestra representada (<http://www.scotiabank.com.mx>), en el entendido que los fideicomitentes consienten tácitamente el tratamiento de sus datos, mientras no manifiesten su oposición.

Manifiestan las partes contratantes, que los antecedentes, las declaraciones, el clausulado que a continuación se establece y los anexos a que se hace mención en el texto del presente instrumento, forman parte del presente Contrato como un texto único, que los comparecientes se obligan a cumplir. El Fideicomitente A y el Fideicomitente B señalan como excepción aplicable al Fiduciario aquellos actos en los que éste último no haya comparecido u otorgado su consentimiento, por lo cual bajo protesta de decir verdad, manifiestan que es su voluntad otorgar las siguientes:

## C L Á U S U L A S

### Cláusula 1. Definiciones.

Los términos que se utilizan con mayúscula inicial en este Contrato, tienen el significado que se les atribuye a continuación:

"AC del Parque Industrial", significa la asociación civil que administrará la ejecución del Reglamento del Parque Industrial, realizará el mantenimiento y cobrará las cuotas de mantenimiento del Parque Industrial.

"CEPE", tiene el significado que se atribuye a dicho término en el proemio del presente Contrato.

"Comité Técnico", significa el comité técnico del Fideicomiso constituido por los Fideicomitentes en los términos de la cláusula 12.

"Contrato", significa el presente contrato de fideicomiso y todos sus anexos e incluye cualquier modificación posterior al mismo.

"Contrato de Coinversión" tiene el significado que se le atribuye en el antecedente V de este instrumento.

"Copropiedad del CEPE" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la declaración I, apartado C del presente Contrato.

"Copropiedad de Dintel" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la declaración II, apartado C del presente Contrato.

"Dirección del Proyecto", significa (a) los actos, gestiones y actividades de Dintel para llevar a cabo, directa o indirectamente el Proyecto Ejecutivo y obtener

directa o indirectamente las Licencias, (b) los servicios de supervisión de obra que proporcionará Dintel directa o indirectamente en la construcción de las Obras de Urbanización, y (c) cualquiera otra clase de servicios que proporcione Dintel, directa o indirectamente, en la construcción de las Obras de Urbanización del Parque Industrial, de conformidad con el presente Contrato.

"Dintel", significa la Sociedad Anónima de Capital Variable, que se establece en el proemio del presente Contrato.

"Aportación Inicial", significa la aportación inicial de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) que hacen cada uno a través de transferencia electrónica de fondos a la firma del presente Contrato.

"Fideicomiso", significa el presente contrato de fideicomiso como se define en la cláusula 2.

"Fideicomisarios", significa conjuntamente el CEPE y Dintel como fideicomisarios.

"Fideicomisario A", significa el CEPE en dicho carácter.

"Fideicomisario B", significa Dintel en dicho carácter.

"Fideicomitentes", significa conjuntamente el CEPE y Dintel como fideicomitentes.

"Fideicomitente A", significa el CEPE en dicho carácter.

"Fideicomitente B", significa Dintel en dicho carácter.

"Fiduciario", tiene el significado que se atribuye a dicho término en el proemio del presente contrato.

"Infraestructura", tiene el significado que se atribuye a dicho término en la cláusula 9 del presente Contrato y deberá incluir lo que se precisa de los incisos a) al i) de dicha cláusula.

"Licencias", significa las licencias, autorizaciones y permisos municipales, estatales y/o federales, necesarios para llevar a cabo el Proyecto Ejecutivo, que Dintel gestione y obtenga, directa o indirectamente, y las cuales invariablemente deberán estar a nombre del Fiduciario.

"Lote", significa cada una de las porciones en que se fraccionará el Predio para ser urbanizado.

"Lote Urbanizado", significa todo Lote que se determine como Lote Urbanizado en el programa de obra, en los términos de la cláusula 10.1.

"Obras de Urbanización", significa (a) las obras de urbanización, infraestructura interna y equipamiento urbano, (b) la red de distribución de agua potable y reciclada (con tomas domiciliarias en cada manzana), los sistemas de alcantarillado pluvial y de agua residual, la red de distribución de energía eléctrica, el alumbrado público, la canalización para redes telefónicas y de comunicación, las guarniciones y banquetas de concreto, el pavimento completo de concreto hidráulico y/o concreto asfáltico, los hidrantes contra incendios y las áreas destinadas para la futura instalación de la red de distribución de gas natural (no incluye la instalación de la red), y (c) las demás mejoras que Dintel edifique sobre el Predio, con excepción de las construcciones u obras temporales que se construyan por Dintel sobre el mismo para poder cumplir con el Proyecto Ejecutivo. Todo lo anterior, Dintel lo llevará a cabo sobre el Predio en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y conforme a las especificaciones establecidas en el Proyecto Ejecutivo.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la cláusula 5 de este instrumento.

"Parque Industrial" significa el Parque Industrial y de Negocios Colinas de Lagos.

"Políticas de Venta" significa los lineamientos generales que las partes establecen en el Anexo "B" del presente Contrato.

"Predio" tiene el significado que se le atribuye en el antecedente II de este instrumento.

"Proyecto Ejecutivo", significa (i) la planta general de conjunto del Parque Industrial a desarrollar, (ii) el proyecto para fraccionar el Predio, (iii) las especificaciones, (iv) el calendario de obras, (v) los planos de instalaciones y cortes de vialidades y (vi) los demás documentos que preparará Dintel para diseñar y llevar a cabo Obras de Urbanización y equipamiento urbano, con el fin de desarrollar el Parque Industrial, en el Predio. Se adjunta al presente Contrato como Anexo "C" la lista de conceptos que deberá incluir, cuando menos, el Proyecto Ejecutivo.

**Cláusula 2. Constitución del Fideicomiso.** De conformidad con lo establecido en las leyes aplicables y de acuerdo a lo convenido y estipulado en el presente Contrato, los Fideicomitentes en este acto, constituyen un fideicomiso (el "Fideicomiso") designando como fiduciario a SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO. El Fiduciario acepta el cargo que se le confiere en el presente instrumento y protesta su fiel y leal desempeño.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan lo siguiente:

- (a) Dintel transmite en este acto al Fiduciario los bienes que se describen en el inciso (a) de la cláusula 5 del presente instrumento.
- (b) El CEPE transmite en este acto al Fiduciario los bienes que se describen en el inciso (b) de la cláusula 5 del presente instrumento.
- (c) En un plazo que no excederá de 15 (quince) días naturales contados a partir de la firma de este instrumento, el Fideicomitente A y el Fideicomitente B afectarán en fideicomiso y transmitirán al Fiduciario por medio de escritura pública celebrada con éste, para el objeto, fines y efectos que en este Contrato se establecen, la propiedad del Predio que se señala en los capítulos de antecedentes y declaraciones del presente Contrato, cuya superficie, medidas y colindancias serán establecidas en el instrumento público por el que se formalizará la aportación correspondiente, libre de todo gravamen o limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda.
- (d) El Fideicomitente B, en este acto se compromete a afectar en fideicomiso y transmitir al Fiduciario los derechos derivados del Proyecto Ejecutivo y las Licencias, en el entendido que esta aportación será futura y a su cargo.
- (e) El Fideicomitente B, en este acto se compromete a afectar en fideicomiso y transmitir al Fiduciario las Obras de Urbanización, las cuales deberán cumplir con la normatividad aplicable, en el entendido que: (i) esta aportación será futura, (ii) será en etapas conforme al calendario de obra que forma parte del Proyecto Ejecutivo, para asegurar la oferta de venta de los Lotes Urbanizados de acuerdo a los requerimientos del mercado, y (iii) lo construido en el Predio se incorporará, por el simple hecho de su realización, al Patrimonio del Fideicomiso.

Las anteriores aportaciones se estipulan con la finalidad de que dichos bienes sean destinados al cumplimiento de los fines del Fideicomiso, que en este acto se constituye.

Para efectos de identificación, este Contrato quedará registrado en los archivos del Fiduciario con la denominación "Fideicomiso CEPE - DINTEL (LAGOS DE MORENO)", por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan los Fideicomitentes al Fiduciario deberán hacer referencia al número antes citado y a su denominación.

**Cláusula 3. Partes del Fideicomiso.** Las partes de este Fideicomiso son:

Fideicomitentes: El Consejo Estatal de Promoción Económica del Estado de Jalisco (como Fideicomitente A) e Innova Dintel Guanajuato, Sociedad Anónima de Capital Variable (como Fideicomitente B), respecto de la afectación que cada uno de ellos realiza en los términos de la cláusula 2 de este instrumento y aquellas que en el futuro realicen.

Fiduciario: SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO.

Fideicomisarios: El Consejo Estatal de Promoción Económica del Estado de Jalisco (como Fideicomisario A) e Innova Dintel Guanajuato, Sociedad Anónima de Capital Variable (como Fideicomisario B), en los términos y proporciones que a cada uno le correspondan conforme a lo establecido en el clausulado del presente contrato.

**Cláusula 4. Fideicomisarios.** Para los efectos del presente Contrato, los Fideicomitentes A y B, de manera libre hacen las siguientes designaciones de Fideicomisarios:

- a) El Fideicomitente A se designa, así mismo, como Fideicomisario A.
- b) El Fideicomitente B se designa, así mismo, como Fideicomisario B.

Cualquier cambio de Fideicomisario, sea por designación o por cualquier otra modalidad, deberá notificarse previamente al Fiduciario, el cual deberá comparecer en el acto, contrato o convenio mediante el cual se realice dicho cambio de Fideicomisarios. La omisión de realizar lo anterior al Fiduciario lo liberará de la responsabilidad de reconocer a cualquier beneficiario diverso a los que tenga registrados en base al presente Contrato, asimismo en caso de generarse algún contribución, impuesto o derechos en materia fiscal por la celebración del acto, contrato o convenio en donde se realice dicho cambio de Fideicomisarios, este deberá ser cubierto por las partes involucradas en el mismo para que a efecto de que el Fiduciario comparezca en dicho acto, en caso contrario se abstendrá de hacerlo.

Las partes acuerdan que los derechos de los Fideicomisarios sobre el presente Fideicomiso estarán limitados a los expresamente pactados en el presente Contrato, y nacerán únicamente en los casos en que se tornen exigibles frente al Fiduciario, en los términos del presente Fideicomiso.

Queda expresamente pactado que no serán partes del presente Fideicomiso quienes reciban un beneficio esporádico derivado de obligaciones contraídas por los Fideicomitentes y Fideicomisarios A y B, en cumplimiento del objeto y fines del presente Contrato, o quienes lo reciban por cualquier título jurídico diverso del presente Fideicomiso.

**Cláusula 5. Patrimonio del Fideicomiso.** El patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") se integra con todos o algunos de los siguientes bienes y derechos:

- (a) La cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) que como aportación inicial al Patrimonio del Fideicomiso realiza Dintel. Para tal efecto, el Fideicomitente B entrega al Fiduciario dicho monto y éste recibe la aportación mediante transferencia electrónica de fondos, cheque o cualquier otra forma de pago, salvo buen cobro y otorga por medio del presente el recibo más amplio que en derecho proceda.
- (b) La cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) que como aportación inicial al Patrimonio del Fideicomiso realiza el CEPE. Para tal efecto, el Fideicomitente A entrega al Fiduciario dicho monto y éste recibe la aportación mediante transferencia electrónica de fondos cheque o cualquier otra forma de pago de conformidad, salvo buen cobro y otorga por medio del presente el recibo más amplio que en derecho proceda.
- (c) El Predio, que en su momento adquiera el Fiduciario para integrarlo al Patrimonio del Fideicomiso, cuya identificación y superficie se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para todos los efectos legales a que haya lugar. El CEPE y Dintel aportarán a este Fideicomiso el Predio en un acto jurídico por separado en los términos de este Contrato.
- (d) Los derechos del Proyecto Ejecutivo, los cuales se considerarán como aportación hasta que le sea notificada su existencia al Fiduciario.
- (e) Los derechos de las Licencias obtenidas con motivo de la urbanización del Predio, los cuales se considerarán como aportación hasta que le sea notificada su existencia al Fiduciario.
- (f) Las Obras de Urbanización, conforme se realicen en los términos del Proyecto Ejecutivo.
- (g) Los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello, en el entendido que toda transmisión de propiedad de bienes o derechos deberá ajustarse a las formalidades que establezca la legislación aplicable al caso.
- (h) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo pasen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras al mismo efectuadas por los Fideicomitentes.
- (i) Las cantidades de dinero que aporten los Fideicomitentes que deriven de las transmisiones de los Lotes Industriales, las cuáles serán distribuidas en los términos de los Fines de éste Fideicomiso.

Todas las cantidades de dinero que los Fideicomitentes 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 imperantes.

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

El Fiduciario no será responsable (a) de los daños o perjuicios que sufra el Patrimonio del Fideicomiso por (i) casos de fuerza mayor, (ii) caso fortuito, o (iii) cualesquier otra causa imputable a las autoridades o a terceros, y (b) de la disminución del valor de los bienes aportados al Fideicomiso.

Las partes acuerdan expresamente que la presente cláusula hace las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso para los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de los que en un futuro aporten los Fideicomitentes en los términos establecidos en la presente cláusula, por lo que este último manifiesta su conformidad con la relación de los bienes fideicomitidos a esta fecha.

Así mismo, las partes reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo, conforme a las aportaciones futuras de los Fideicomitentes en su caso, 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.

**Cláusula 6. Inversión del Patrimonio.** Los Fideicomitentes instruyen irrevocablemente al Fiduciario para que no se realice inversión alguna de las cantidades de dinero que integren el patrimonio del presente fideicomiso toda vez que no es el objeto del mismo.

**Cláusula 7. Posesión del Predio.** El Fiduciario mantendrá la propiedad y la posesión del Patrimonio del Fideicomiso. Sin embargo, en el caso del Predio, una vez que hayan sido adquiridos por el presente Fideicomiso (a) el Fiduciario mantendrá la propiedad hasta su enajenación, y (b) Dintel tendrá a su cargo la posesión en calidad de depositario sin derecho a retribución alguna por el desempeño de dicho cargo, hasta la enajenación de los mismos, en el entendido que acepta tal cargo con el asentimiento del depositante respecto del Predio para dar cumplimiento a los fines y negocios del Fideicomiso, en términos que el Fiduciario le encomiende conforme al propio Fideicomiso y sus términos. El CEPE y Dintel se comprometen a que al momento de realizar la aportación del Predio al Patrimonio del Fideicomiso determinarán de común acuerdo, conforme a lo dispuesto en el presente instrumento, que la posesión del Predio la detentará Dintel conforme a lo dispuesto en este párrafo, una vez que el Fiduciario reciba la propiedad del mismo en acto jurídico por separado firmado entre dichas partes.

A partir de que el CEPE y Dintel aporten el Predio al Patrimonio del Fideicomiso y se le haga entrega a Dintel de la posesión del mismo conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, Dintel y/o la AC del Parque Industrial tendrán a su cargo la coordinación de los servicios de administración y mantenimiento de los mismos, liberando expresamente de toda responsabilidad por estos conceptos al Fiduciario.

Las partes establecen que en caso de que el Fideicomitente B por cualquier razón, decida sustituirse como depositario designado, notificará lo anterior al Fiduciario y al Comité Técnico para su autorización a efecto de proceder a designar a un nuevo depositario, para tales efectos se deberá suscribir la respectiva Acta-Entrega Recepción con el nuevo depositario así como el convenio modificatorio al presente Fideicomiso.

Los Fideicomitentes 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 depositario.

**Cláusula 8. Fines del Fideicomiso.** Los Fideicomitentes destinan el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Fiduciario, a la realización de los fines establecidos a continuación y encomiendan al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento.

Son fines del presente Fideicomiso los siguientes:

- (a) Que el Fiduciario reciba como aportación inicial, y mediante transferencia, la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional).
- (b) Que el Fiduciario, en su momento, adquiera la propiedad fiduciaria del Predio referido en el antecedente II del presente Contrato, así como la de aquellos bienes que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, para ser destinados a los fines de este Contrato; el Comité Técnico deberá instruir expresamente al Fiduciario a celebrar el acto jurídico correspondiente.
- (d) Que el Fiduciario conceda a Dintel, por encomienda de los Fideicomitentes al Fiduciario para su puntual y debido cumplimiento, la posesión material del Predio conforme a lo dispuesto en la cláusula 7 del presente instrumento, lo que se realizará en forma simultánea a la celebración del acto jurídico en que conste la aportación del mismo, a efecto de que se cumplan los fines del presente Fideicomiso.
- (e) Que el Fiduciario permita que Dintel y/o cualquier tercero, por encomienda de los Fideicomitentes al Fiduciario para su puntual y debido cumplimiento, con quien Dintel contrate bajo su exclusiva responsabilidad, para que se encargue de administrar el Predio aportado, con la finalidad de que éste permanezca vigilado, supervisado e inspeccionado y se le dé el debido mantenimiento.
- (f) Que el Fiduciario permita que Dintel realice, por encomienda de los Fideicomitentes al Fiduciario para su puntual y debido cumplimiento, toda clase de mediciones, levantamientos, estudios topográficos, estudios hidrológicos, estudios de mecánica de suelo y demás estudios técnicos necesarios, para que sea posible el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- (g) Que el Fiduciario, previa instrucción que por escrito reciba del Comité Técnico, le otorgue a personas designadas por Dintel, los poderes necesarios para que Dintel tramite bajo responsabilidad de dichas personas las Licencias necesarias para llevar a buen término el Proyecto Ejecutivo, la Dirección del Proyecto y las Obras de Urbanización, así como para la conexión de los servicios correspondientes, cuando la naturaleza de las mismas actividades exija el otorgamiento de los poderes.
- (h) Que el Fiduciario, previa instrucción que por escrito reciba del Comité Técnico, le otorgue a personas designadas por dicho órgano los poderes necesarios para que se tramite la autorización e inscripción de un fraccionamiento industrial, sobre la superficie del Predio, para lo cual el Fiduciario en su momento firmará las escrituras de la constitución de fraccionamiento industrial o condominio horizontal en los términos de la legislación aplicable por instrucciones del Comité Técnico.
- (i) Que el Fiduciario, por encomienda de los Fideicomitentes al Fiduciario para su puntual y debido cumplimiento y en virtud de la reserva de derechos que el propio Dintel realice a su favor, permita que Dintel lleve a cabo las Obras de Urbanización, en el entendido que lo construido o edificado en el Predio aportado, se considerará, por el simple hecho de su realización, incorporado al Patrimonio del Fideicomiso por parte de Dintel.
- (j) Que el Fiduciario, por encomienda de los Fideicomitentes al Fiduciario para su puntual y debido cumplimiento y en virtud de la reserva de

derechos que el propio Dintel realice a su favor, permita que Dintel, por su propio derecho, pueda subcontratar directamente todo o parte de la Dirección del Proyecto, la Dirección de las Obras y las Obras de Urbanización.

- (k) En los términos de la cláusula 12, apartado C, inciso g), que el Fiduciario, previas instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico, celebre la constitución de un fraccionamiento industrial o condominio horizontal.
- (l) Que el Fiduciario permita, por encomienda de los Fideicomitentes al Fiduciario para su puntual y debido cumplimiento, que Dintel bajo su exclusiva responsabilidad proceda, directa o indirectamente, a promover y hacer propuestas de transmisión de dominio de los Lotes y Lotes Urbanizados, así como a celebrar de manera individual en cada operación, los acuerdos o contratos de promesa, para girar instrucciones de venta de los mismos utilizando para ello el formato que previamente sea autorizado por el Comité Técnico, ajustándose a las Políticas de Venta acordadas por Dintel y el CEPE, con aviso a éste último conforme a lo dispuesto en la cláusula 12 doce, letra D., inciso (d);
- (m) Que el Fiduciario, previas instrucciones que por escrito reciba de Dintel, o del Comité Técnico en los términos inciso g) del apartado C de esta cláusula 12 del presente fideicomiso y mediante notificación al CEPE sobre tales instrucciones, proceda a transmitir la propiedad de los Lotes y Lotes Urbanizados a los adquirentes que se instruya, precisando claramente en dicha instrucción, la superficie de los Lotes o Lotes Urbanizados a transmitir, las cantidades que en Moneda Nacional corresponda depositar a cada uno de los Fideicomisarios A y B, al tipo de cambio que se pacte con los adquirentes en la escritura de transmisión de dominio, así como el número de cuenta, la clabe, el banco, la plaza y demás datos pertinentes, de cada Fideicomisario. Dichas instrucciones deberán sujetarse a lo establecido en el Fideicomiso, y a las Políticas de Venta que pacten Dintel y el CEPE.
- (n) Que el Fiduciario, previas instrucciones que reciba del Comité Técnico, en los casos establecidos en este Contrato, revierta, a las partes el Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la cláusula 18.
- (o) Que el Fiduciario proceda a entregar las cantidades que reciba por la venta de los Lotes y los Lotes Urbanizados a favor de los Fideicomisarios, en los términos que le sea instruido por el Comité Técnico.
- (p) Que el Fiduciario informe mensualmente al Comité Técnico mediante el envío de estados de cuenta, las cantidades de dinero que integran el Patrimonio del Fideicomiso, así como los movimientos que de dichas cuentas se efectúen. Así mismo, el Fiduciario se obliga a mantener un inventario de los Lotes y Lotes Urbanizados que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y el registro de las transmisiones de propiedad de los mismos.
- (q) Que el Fiduciario, una vez que se transmitan todos los Lotes Urbanizados y no quedando más Lotes que urbanizar, previas instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico, proceda a extinguir el Fideicomiso y a entregar a los Fideicomisarios, en los términos de dichas instrucciones y del presente Contrato, cualquier cantidad remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso y les revierta, cualquier bien o derecho que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en dicho momento y, en consecuencia, todas las partes procedan a celebrar el convenio de extinción del presente Contrato.

- (r) Que el Fiduciario previa instrucción que reciba por escrito del Comité Técnico, otorgue Poder General Limitado o Especial para Pleitos y Cobranzas a favor de la persona o personas físicas que se precisen en dicha instrucción, a efecto de que las personas designadas se hagan cargo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, según se establece en el presente Contrato. Los Fideicomitentes serán los responsables del pago de los honorarios correspondientes, según lo pactado en este instrumento, y de las consecuencias que se deriven de la actuación de las personas designadas.
- (s) Que el Fiduciario apertura las cuentas en moneda nacional o en dólares americanos, que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso.

**Cláusula 9. De la Infraestructura.**

9.1 De la Infraestructura. En los términos de la cláusula 2, el Fideicomitente A entregará la infraestructura externa, a pie de macrolote, e interna, del Parque Industrial en las localizaciones que se señalan en los Anexos "D1", D2, D3, D4, D5, D6, D7 y D8 (la "Infraestructura"). Para tal efecto, el Fideicomitente A y el Fideicomitente B se comprometen a que dicha Infraestructura tiene y tendrá lo siguiente:

- (a) Energía Eléctrica. El CEPE deberá construir directa o indirectamente, instalar y poner en operación una nueva subestación eléctrica y ampliar la subestación eléctrica existente, según sea determinado por la CFE, de tal manera que cuenten con una capacidad total conjunta de 90 (noventa) MVAs (las "Subestaciones"), para el suministro de energía en media tensión (34.5 KV o 13.8 KV) a pie de macrolote o dentro del Parque Industrial, en la(s) ubicación(es) señalada(s) en el Anexo "D1" de este Contrato, o cualquier otra ubicación que se acuerde con CFE, misma que podrá ser construida en etapas. De ser requerido por CFE, el CEPE ampliará la capacidad y/o la longitud de la línea de alimentación en 115kV para dichas Subestaciones.

Después de la fecha de aportación del Predio al Fideicomiso, el CEPE celebrará con CFE el convenio de aportación de obra específica, o su equivalente, para habilitar la primer subestación para completar la capacidad inicial de 30 (treinta) MVA y deberá concluir la construcción, instalación y puesta en marcha de la misma dentro de los 24 (veinticuatro) meses posteriores a la fecha en que se firme dicho convenio de aportación, o su equivalente, para que a partir de esa fecha el Parque Industrial esté energizado en todo momento.

El CEPE cubrirá directa o indirectamente los gastos causados por la construcción, instalación y puesta en operación de la primera Subestación de una capacidad de 30 MVA y por los trámites ante la Comisión Federal de Electricidad ("CFE") (los "Gastos de la Subestación"). Lo anterior, en el entendido que el CEPE deberá realizar los pagos que sean necesarios por las gestiones correspondientes para dicha construcción, instalación y puesta en operación a más tardar el 15 (quince) de octubre de 2014 (dos mil catorce) habiendo expedido CFE la cotización y el resolutive correspondiente.

El CEPE se compromete a que la Subestación cubra las necesidades de todo el Parque Industrial y en todo momento se dispondrá lo necesario para ofrecer una cantidad mínima de 340 (trescientos cuarenta) KVA por hectárea vendible. En caso que las futuras demandas de los usuarios del Parque Industrial lo requieran, el CEPE hará las gestiones pertinentes para aumentar la capacidad de la Subestación, con oportunidad para que pueda mantenerse la oferta mínima por hectárea. A elección del CEPE, (i)

le solicitará a CFE que ejecute las obras de ampliación, pagando el cargo por ampliación de Subestación, comúnmente conocido como "aportación", o (ii) llevará a cabo directamente la construcción e instalación de la nueva capacidad de la Subestación.

En un plazo que no excederá de 12 (doce) meses, contados a partir de la fecha en que se ponga en operación la Subestación (o subestaciones dependiendo sea el caso) eléctrica, el CEPE deberá hacer la entrega formal de la Subestación con la CFE, conforme a una acta entrega-recepción que firme con este organismo en la que se pacte, entre otros temas, (i) la obligación de las partes de donar a favor de CFE la fracción de terreno donde esté ubicada la Subestación, (ii) la facultad del CEPE de expedir las cartas anuencia señaladas en el siguiente párrafo y (iii) el uso exclusivo de dichas Subestaciones para los usuarios establecidos dentro del Parque Industrial.

Para que los futuros adquirentes del Parque Industrial puedan conectarse a la red eléctrica, el CEPE y Dintel expedirán una carta anuencia dirigida a la CFE, manifestando que los adquirentes son usuarios del Parque Industrial y cumplen con los requisitos para conectarse a la red eléctrica. Es condición para que se expida la carta que cada adquirente pague al CEPE los KVA que compren para su uso en los lotes industriales. El CEPE venderá los KVA al precio vigente publicado por la CFE en el Diario Oficial de la Federación. El monto recibido por el CEPE conforme a este párrafo, es independiente de (i) los derechos de contratación que los adquirentes paguen a CFE, (ii) los consumos por servicio de energía eléctrica que tengan en sus naves y (iii) los demás derechos, gastos, depósitos de garantía y erogaciones que se causen por el uso de medidor, transformadores y otras instalaciones. Ningún usuario de energía eléctrica ubicado fuera del Parque Industrial podrá conectarse a la Subestación.

Dintel construirá (i) la infraestructura de energía eléctrica de conexión en media tensión desde la Subestación hasta el pie de macrolote conforme lo requiera la CFE, y (ii) la infraestructura de energía eléctrica interna en media tensión y los circuitos de distribución necesarios para el Parque Industrial. En caso que los futuros adquirentes requieran una capacidad de conducción, en el circuito eléctrico de media tensión que llegue a sus lotes industriales, mayor a 340 (trescientos cuarenta) KVA por hectárea vendible, pagarán a Dintel los gastos que se generen para lograr el incremento en dicha capacidad de conducción.

No obstante todo lo pactado anteriormente en este subinciso (i), el CEPE y Dintel gestionarán conjuntamente ante CFE el suministro de energía provisional en 13.8 kv, desde la subestación eléctrica existente ubicada en la colindancia norte del Parque Industrial, para dotar de energía eléctrica a los primeros usuarios mientras el CEPE termina la construcción, instalación y puesta en operación de la Subestación.

- (b) Agua. (i) el CEPE tramitará la obtención de los títulos de agua con derechos de explotación de por lo menos 1'450,656 M3 (un millón cuatrocientos cincuenta mil seiscientos cincuenta y seis metros cúbicos) por año para el Parque Industrial, de los cuales por lo menos 80,000 M3 (ochenta mil metros cúbicos) por año deberán estar disponibles en un plazo no mayor a 8 (ocho) meses a partir de la firma del presente Contrato, y el registro de por lo menos dos pozos de agua, (ii) el CEPE directa o indirectamente perforará y equipará por lo menos dos pozos de agua incluyendo sus tanques de almacenamiento en las ubicaciones marcadas en el Anexo "D2", de los cuales por lo menos un pozo y un tanque deberán estar operando en un plazo no mayor a 8 (ocho) meses a partir de la firma del presente Contrato, (iii) el CEPE construirá las líneas de conducción entre los pozos y el punto de suministro de agua potable como se sería

en los Anexos "D2" y "D3", con las siguientes características técnicas: suministro promedio de 46 (cuarenta y seis) litros por segundo, como mínimo, y (iv) el CEPE se asegurara que exista abastecimiento permanente de agua potable.

Dintel construirá un tanque elevado de agua que se alimentará de los tanques superficiales que construya el CEPE, tal como se muestra en el Anexo "D4" y también el mismo Dintel construirá la red interna de agua potable para que el Parque Industrial cuente, en todo momento, con servicio de agua con las siguientes características técnicas: gasto promedio de 0.17 (cero punto diecisiete) litros de agua por segundo por hectárea vendible, como mínimo.

El CEPE o quien opere los cobros por derechos de agua podrá recuperar los gastos de inversión realizados en infraestructura hidráulica y sanitaria a través del cobro de cuotas de recuperación competitivas con otros parques de la zona y que pactarán las partes antes de que lleven a cabo la primera venta. Así mismo, las partes acordarán el esquema de operación del sistema de agua potable, alcantarillado y saneamiento dentro del Parque Industrial.

El CEPE se compromete a que el sistema de abastecimiento de agua cubra las necesidades de todo el Parque Industrial y en todo momento se dispondrá lo necesario para ofrecer una cantidad mínima de 0.175 litros por segundo por hectárea vendible.

Las Partes acuerdan que el CEPE deberá realizar las gestiones correspondientes para asegurar el cumplimiento de los conceptos contenidos en el presente inciso a más tardar el 15 (quince) de noviembre de 2014 (dos mil catorce).

- (b) Drenaje Pluvial. (i) el CEPE será responsable de asegurar, directa o indirectamente, la edificación de un canal de drenaje pluvial que reciba la aportación de la cuenca oriente externa al Parque Industrial, para controlar y conducir el cauce aguas abajo de dicha cuenca hasta el límite oriente del propio Parque Industrial, en la ubicación señalada en el Anexo "D1" al este del Parque Industrial, con las siguientes características técnicas: canal con capacidad total de 170 (ciento setenta) metros cúbicos por segundo, como mínimo, (ii) el CEPE construirá directa o indirectamente las obras necesarias para recibir una descarga pluvial en la ubicación señalada en el Anexo "D5" en el límite oeste del Parque Industrial, con las siguientes características técnicas: capacidad para manejar 170 (ciento setenta) metros cúbicos por segundo, como mínimo, (iii) el CEPE será responsable de asegurar, directa o indirectamente, la construcción de las obras necesarias para recibir una descarga pluvial en la ubicación señalada en el Anexo "D1" en el límite noroeste del Parque Industrial, con las siguientes características técnicas: capacidad para manejar 11 (once) metros cúbicos por segundo, como mínimo, (iv) el CEPE será responsable de asegurar, directa o indirectamente, la construcción de las obras necesarias para conducir las aguas pluviales desde los dos puntos de descarga del Parque Industrial conforme a los incisos (i), (ii) y (iii), hasta el punto indicado en el Anexo "D5", en el entendido de que en una primera etapa las obras descritas en los incisos (i) y (ii) y su canal de descarga hasta el punto final en el Anexo "D5" deberán estar concluidas en un plazo no mayor a 8 (ocho) meses a partir de la firma del presente Contrato; y en una segunda etapa las obras descritas en el inciso (iii) deberán quedar concluidas a más tardar el 15 de Junio de 2016, lo anterior en el entendido que Dintel deberá entregar al CEPE los niveles de proyecto de dicho canal a fin de que pueda conectarse adecuadamente a más tardar el 1 (primero) de octubre de 2014 (dos mil catorce), (v) Dintel se compromete a que el Parque Industrial cuente, en todo momento, con servicio de drenaje pluvial en la

zona sur del Parque Industrial con las siguientes características técnicas: capacidad para manejar 45 (cuarenta y cinco) metros cúbicos por segundo de gasto promedio de agua pluvial, como mínimo, y (vi) Dintel se compromete a que el Parque Industrial cuente, en todo momento, con servicio de drenaje pluvial en la zona norte del Parque Industrial con las siguientes características técnicas: capacidad para manejar 11 (once) metros cúbicos por segundo de gasto promedio de agua pluvial, como mínimo.

(d) Drenaje Sanitario. (i) Dintel se compromete a que el Parque Industrial cuente, en todo momento, con servicio de drenaje sanitario en la zona suroeste del Parque Industrial con las siguientes características técnicas: capacidad para manejar 32 (treinta y dos) litros por segundo de gasto promedio de descargas sanitarias, como mínimo, y (ii) Dintel se compromete a que el Parque Industrial cuente, en todo momento, con servicio de drenaje sanitario en la zona noroeste del Parque Industrial con las siguientes características técnicas: capacidad para manejar 8 (ocho) litros por segundo de gasto promedio de descargas sanitarias, como mínimo.

(e) Plantas de Tratamiento. (i) el CEPE directa o indirectamente edificará una planta de tratamiento incluyendo su cárcamo de captación y obra de descarga con capacidad mínima de 32 (treinta y dos) litros por segundo que reciba el gasto del punto de descarga de drenaje sanitario para el sistema I en la ubicación señalada en el Anexo "D6" al suroeste del Parque Industrial, en el entendido de que una primera etapa con capacidad para 8 (ocho) litros por segundo de dicha planta de tratamiento deberá estar disponible dentro de un plazo no mayor a 8 (ocho) meses a partir de la firma del presente contrato y (ii) el CEPE directa o indirectamente edificará una segunda planta de tratamiento incluyendo su cárcamo de captación y obra de descarga con capacidad mínima de 8 (ocho) litros por segundo que reciba el gasto del punto de descarga de drenaje sanitario en la ubicación señalada para el sistema II en el Anexo "D6" al noroeste del Parque Industrial. Ambas plantas podrán planearse y construirse por etapas. El CEPE gestionará ante la autoridad estatal correspondiente el permiso de descarga de las aguas tratadas.

El CEPE se compromete a que las plantas de tratamiento de aguas cubran las necesidades del Parque Industrial y en todo momento se dispondrá lo necesario para ofrecer una capacidad mínima de acuerdo al suministro de agua y lo que establezca la norma vigente.

(f) Gas Natural. Si llega a haber algún requerimiento de suministro de gas natural de parte de algún usuario, las partes gestionarán conjuntamente con alguna compañía proveedora de gas natural la edificación de una línea de gas natural que conecte el gasoducto principal con el Parque Industrial en la ubicación que, en su momento, determinen de común acuerdo las partes con dicha compañía. Dintel se compromete a que el Proyecto Ejecutivo contemple que existan servidumbres dentro del Parque Industrial, a lo largo de la avenida principal, con los espacios adecuados para instalar la distribución de la red interna.

(g) Telecomunicaciones. El CEPE y Dintel gestionarán con alguna compañía de telecomunicaciones que (i) se comprometa a que el Parque Industrial tenga acceso a la infraestructura externa necesaria para la contratación de servicio de telecomunicaciones de voz y datos, y (ii) construya su caseta en la ubicación que determinen las partes con dicha compañía de telecomunicaciones. Dintel se compromete a que el Parque Industrial cuente con las canalizaciones necesarias para que la compañía de telecomunicaciones instale dicha infraestructura.

- (h) Accesos, Puentes y Vialidades. (i) el CEPE directa o indirectamente edificará los accesos, puentes y vialidades que conecten el Parque Industrial con la autopista Lagos de Moreno - San Luis Potosí, incluyendo sin limitar, los carriles laterales de baja velocidad, puentes para ingreso y salida del Parque Industrial y las gasas indicadas en los Anexos "D7" y "D8", en el entendido de que dichos accesos, puentes y vialidades deberán iniciar su construcción dentro de un plazo no mayor a 12 (doce) meses contados a partir de la firma del presente contrato y (ii) Dintel se compromete a que el Parque Industrial cuente con sus propias vialidades interiores.

Al efecto, el CEPE manifiesta que a la fecha ya ha realizado las gestiones correspondientes para la edificación de los accesos, puentes y vialidades referidas en el párrafo anterior.

- (i) Alumbrado Público Sobre Accesos, Puentes y Vialidades. (i) el CEPE directa o indirectamente instalará el alumbrado público en los accesos que conecten el Parque Industrial con la autopista Lagos de Moreno - San Luis Potosí, y (ii) Dintel se compromete a que dentro del Parque Industrial las calles cuenten con alumbrado público.

9.2. Derecho de Dintel a Desarrollar. Las Partes acuerdan que en caso que el CEPE no logre cumplir, directa o indirectamente, con sus obligaciones en materia de infraestructura conforme a lo dispuesto en la presente cláusula, Dintel tendrá el derecho unilateral de llevar a cabo dichas obras de infraestructura en sustitución del CEPE, en términos de mercado, total o parcialmente, mediante notificación por escrito al efecto al CEPE.

En caso que Dintel ejerza su derecho de llevar a cabo la construcción de dichas obras de infraestructura, ante la falta de cumplimiento por parte del CEPE, el CEPE tendrá la obligación de ceder en favor de Dintel su derecho a recibir ingresos por la venta de Lotes y Lotes Urbanizados, conforme a lo dispuesto en el presente Fideicomiso y en particular en el Anexo "B" del presente instrumento, hasta que le sea totalmente cubierto a Dintel el monto que haya incurrido al efecto. Al efecto, el CEPE se obliga en el presente acto a celebrar y otorgar los actos jurídicos que sean necesarios para el perfeccionamiento de dicha cesión en términos del presente Fideicomiso y de la legislación aplicable. De tal manera, en caso de dicho ejercicio, el CEPE tendrá derecho a percibir ingresos por las ventas de los Lotes y Lotes Urbanizados solamente una vez que le haya sido cubierta en su totalidad a Dintel la cantidad que haya incurrido conforme a lo dispuesto en el presente párrafo.

9.3. Derecho del CEPE a Desarrollar. Las Partes acuerdan que en caso que Dintel no logre cumplir, directa o indirectamente, con sus obligaciones en materia de infraestructura conforme a lo dispuesto en la presente cláusula, el CEPE tendrá el derecho unilateral de llevar a cabo dichas obras de infraestructura en sustitución de Dintel, en términos de mercado, total o parcialmente, mediante notificación por escrito al efecto a Dintel.

En caso que el CEPE ejerza su derecho de llevar a cabo la construcción de dichas obras de infraestructura, ante la falta de cumplimiento por parte de Dintel, Dintel tendrá la obligación de ceder en favor del CEPE su derecho a recibir ingresos por la venta de Lotes y Lotes Urbanizados, conforme a lo dispuesto en el presente Fideicomiso y en particular en el Anexo "B" del presente instrumento, hasta que le sea totalmente cubierto al CEPE el monto que haya incurrido al efecto. Al efecto, Dintel se obliga en el presente acto a celebrar y otorgar los actos jurídicos que sean necesarios para el perfeccionamiento de dicha cesión en términos del presente Fideicomiso y de la legislación aplicable. De tal manera, en caso de dicho ejercicio, Dintel tendrá derecho a percibir ingresos por las ventas de los Lotes y Lotes Urbanizados solamente una vez que le haya sido cubierta en su totalidad al CEPE la cantidad que haya incurrido conforme a lo dispuesto en el presente párrafo.

**Cláusula 10. Construcción y Comercialización; Reserva de Derechos.** El CEPE y Dintel, en los términos del artículo 386 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se reservan los siguientes derechos y asumen a su vez las siguientes obligaciones:

A. Construcción de las Obras de Urbanización. La construcción de las Obras de Urbanización las llevará a cabo Dintel en etapas, dirigidas a consolidar el desarrollo del Predio, de conformidad con el Calendario de Obra, con recursos propios, y en los términos del Proyecto Ejecutivo.

Antes de iniciar la construcción de las Obras de Urbanización, Dintel deberá cumplir con lo siguiente:

- (a) Elaborará y entregará al Comité Técnico un programa de obra para los diferentes conceptos;
- (b) Elaborará y entregará también al Comité Técnico quién aprobará el programa de obra para urbanizar la primera parte del Parque Industrial. En este caso, deberá indicar el área que será urbanizada y los terrenos que serán considerados Lotes Urbanizados, para efectos de este Fideicomiso; y
- (c) En el propio programa de obra definirá, en lo general, las siguientes etapas del Parque Industrial.

Posteriormente, para la construcción de las fases subsecuentes, Dintel se obliga a elaborar y entregar al Comité Técnico un programa de obra para la segunda o las subsecuentes etapas a urbanizar en el Parque Industrial. En este caso, deberá indicar el área que será urbanizada y los terrenos que serán considerados Lotes Urbanizados, para efectos de este Fideicomiso.

Con excepción del inicio de la construcción de las Obras de Urbanización, Dintel se compromete a que exista en todo momento disponibilidad de Lotes Urbanizados.

B. Comercialización de los Lotes Urbanizados. La comercialización de los Lotes o Lotes Urbanizados, será realizada directa o indirectamente, por medio de Dintel. En este sentido, Dintel bajo su exclusiva responsabilidad podrá promover y hacer propuestas de venta, así como celebrar de manera individual en cada operación, el contrato preliminar de los mismos para girar instrucciones de venta sobre ellos, utilizando para ello los formatos de propuestas de venta y de promesa de girar instrucciones que previamente sean autorizados por el Comité Técnico. Dintel seguirá, en todo momento, las Políticas de Venta de este contrato, contenidas en el Anexo "F", y notificará al CEPE que ha girado instrucciones al Fiduciario para la transmisión de dichos Lotes o Lotes Urbanizados.

Las partes quedan en el entendido que el CEPE podrá promocionar conjuntamente con Dintel o separadamente, los Lotes o Lotes Urbanizados, siendo las propuestas de venta y la firma de contratos preparatorios facultad exclusiva de Dintel.

Los Fideicomitentes y Fideicomisarios se comprometen a observar la legislación local aplicable, relativa a la comercialización y promesa o preventa de los inmuebles resultantes del proyecto materia de este contrato.

- Todo lo anterior sin la intervención ni responsabilidad del Fiduciario.

**Cláusula 11. Nuevas Operaciones.** Para la celebración de cualquier acto jurídico, en cumplimiento de fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario se reserva el derecho de determinar si es necesaria la celebración de un convenio modificatorio en los buenos esfuerzos comerciales de todas las partes.

**Cláusula 12. Comité Técnico.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 80, tercer párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, los Fideicomitentes constituyen un Comité Técnico, de conformidad con lo siguiente:

A. Establecimiento del Comité Técnico. Precisamente en la fecha de firma del presente Contrato se constituirá el Comité Técnico.

B. Nombramiento de los Miembros del Comité Técnico. El Comité Técnico estará compuesto por 4 (cuatro) miembros y sus respectivos suplentes. Los miembros del Comité Técnico serán designados de conformidad con lo siguiente:

- (a) Cada Fideicomitente tendrá el derecho a designar a 2 (dos) miembros propietarios y a sus respectivos suplentes.
- (b) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en ausencia de aquellos, tendrán las mismas facultades.
- (c) Los miembros suplentes podrán suplir indistintamente a los miembros propietarios, de entre los nombrados por cada Fideicomitente.
- (d) Los nombramientos de los miembros del Comité Técnico y de los suplentes serán efectuados, en lo sucesivo, mediante aviso por escrito que los Fideicomitentes en conjunto o de forma separada dirijan al Fiduciario (acompañado de una fotocopia de la credencial de elector o pasaporte vigente de cada uno de los miembros propietarios y suplentes designados, así como el registro de firma correspondiente), quien mantendrá un registro de los miembros del Comité Técnico. El aviso de nombramiento de cualquier miembro del Comité Técnico contendrá el nombre y la firma de la persona designada.
- (e) La función del presidente del Comité Técnico será presidir las juntas de Comité Técnico, pero no tendrá voto de calidad. El Fideicomitente A nombrará al Presidente del Comité Técnico de entre uno de sus miembros.
- (f) El cargo de los miembros del Comité Técnico será de carácter honorífico, por lo que no recibirán emolumento alguno.

C. Facultades y Obligaciones del Comité Técnico. Las facultades del Comité Técnico, serán las siguientes:

- (a) Instruir por escrito al Fiduciario para celebrar el acto jurídico por medio del cual adquiriera los Terrenos que en su momento serán transmitidos por el Fideicomiso.
- (b) Revisar los avances en la ejecución del Proyecto Ejecutivo.
- (c) Instruir al Fiduciario para que autorice las modificaciones al Proyecto Ejecutivo y/o al proyecto arquitectónico.
- (d) Modificar las Políticas de Venta que acuerden los fideicomitentes, siempre y cuando se respeten (i) el Precio Mínimo, (ii) los porcentajes de distribución por encima del Precio Mínimo, y (iii) la obligación de Dintel de pagar el costo de mantenimiento interno del Parque Industrial.
- (e) Instruir al Fiduciario para que (i) autorice, en caso de ser necesario, el proyecto de fraccionamiento industrial sobre el Predio aportado y su formalización, (ii) instruir al fiduciario para que constituya, en caso de ser necesario, los regímenes de propiedad en condominio horizontal, aprobados por las autoridades correspondientes, y/o (iii) instruir al fiduciario para que constituya, en caso de ser necesario, la lotificación

y/o reotificación sobre el Predio aportado; en términos de la legislación aplicable.

- (f) Instruir por escrito al Fiduciario para que autorice a los Fideicomitentes ventas especiales fuera de las Políticas de Venta.
- (g) Conforme a las instrucciones que reciba de los Fideicomitentes, comunicar por escrito al Fiduciario la renuncia y nombramiento de los miembros del Comité Técnico.
- (h) Recibir, analizar y aprobar los reportes mensuales o cualquier otra información que entregue el Fiduciario a cada uno de los miembros del Comité Técnico.
- (i) Instruir por escrito al Fiduciario todas las acciones que deban ser tomadas por él para cumplir con los fines del Fideicomiso.
- (j) Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con sus obligaciones.
- (k) Sustituir al Fiduciario, de acuerdo a lo que se establece en la cláusula 14.
- (l) Girar instrucciones por escrito al Fiduciario para modificar el presente Contrato conforme a lo que se establece en la cláusula 17.
- (m) Instruir por escrito al Fiduciario para que termine el presente Contrato y revierta, el Patrimonio del Fideicomiso sujeto a lo que establece la cláusula 18
- (n) Girar instrucciones por escrito al Fiduciario para que otorgue los poderes necesarios a las personas designadas para cumplir con los fines del presente Fideicomiso.
- (o) Instruir por escrito al Fiduciario, para que otorgue poder general limitado o especial para pleitos y cobranzas a favor de la persona o personas físicas que el propio Comité designe, para que se hagan cargo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
- (p) Elaborar y aprobar los formatos de propuesta de transmisión de dominio, de contratos de promesa, de girar instrucciones por escrito de transmisión y de adquisición.
- (q) Instruir por escrito al Fiduciario para que enajene los Lotes o Lotes Urbanizados, sujeto a lo que establece el segundo párrafo del inciso d) del apartado D de esta cláusula.
- (r) Los demás actos que le correspondan en términos del presente Fideicomiso.

Las partes acuerdan expresamente que el Fiduciario deberá aceptar las instrucciones o acuerdos cuando se apeguen a lo estipulado en el presente Contrato, salvo que sean confusas, vayan en contra de los fines del presente Contrato o pugnen con cualquier norma legal.

Quando el Fiduciario obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos del Comité Técnico o conforme a las instrucciones de la persona por éste facultada, estará libre de toda responsabilidad de conformidad con lo estipulado en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

D. Funcionamiento del Comité Técnico. El Comité Técnico funcionará de conformidad con lo que se establece a continuación:

- (a) El Comité Técnico podrá sesionar en cualquier lugar en persona, mediante video conferencia o conferencia telefónica. En estos últimos dos casos, se requiere que participen todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes y los acuerdos se ratifiquen por escrito a más tardar dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la video conferencia o conferencia telefónica.
- (b) Cualquiera de los miembros podrá convocar a la celebración de sesiones del Comité Técnico, y deberá notificar a los otros miembros con 3 (tres) días hábiles de anticipación, mediante comunicación por escrito que se entregue de manera personal, mediante fedatario público, servicio de mensajería especializada o correo certificado con acuse de recibo al último domicilio que cada miembro propietario y suplente tenga registrado ante el secretario del Comité, señalando lugar, fecha, hora y orden del día para la celebración de la sesión. No habrá necesidad de convocatoria si se encuentran reunidos (ya sea físicamente o mediante video conferencia o conferencia telefónica) todos los miembros del Comité Técnico o sus respectivos suplentes.
- (c) Habrá quórum en cualquier sesión del Comité Técnico cuando se encuentren presentes la mayoría de sus miembros propietarios, y en caso de no estar presentes, de sus respectivos suplentes.
- (d) Cada uno de los miembros propietarios del Comité Técnico tendrá un voto, el cual en su ausencia será emitido por su suplente. Las resoluciones del Comité Técnico serán válidas cuando sean adoptadas por el voto afirmativo de la mayoría de sus miembros presentes. En todo caso se requiere el voto de uno de los miembros nombrado por cada uno de los Fideicomitentes.

Sin embargo, para enajenar los Terrenos, la resolución del Comité deberá ser tomada por los miembros nombrados por el Fideicomitente B, siempre y cuando se cumpla con los fines del Fideicomiso siendo responsabilidad del Comité Técnico el informar al Fiduciario en el supuesto del incumplimiento de dichos fines. En estos casos, para que haya quórum en la sesión no se requiere la presencia de los miembros nombrados por el Fideicomitente A, pero se le deberá dar aviso por escrito, previo a la enajenación de que se trate.

- (e) A las sesiones del Comité Técnico podrán asistir aquellas personas ajenas al mismo que sean invitadas por los integrantes del Comité Técnico en virtud de su relación o conocimiento de alguno de los puntos a tratar en esa sesión, en el entendido, sin embargo, de que dichas personas tendrán voz pero no voto en las resoluciones que tome el Comité Técnico.
- (f) De cada una de las sesiones del Comité Técnico el secretario levantará un acta por triplicado que firmarán todos los miembros asistentes a la misma, y que contendrá los acuerdos adoptados por el Comité Técnico y las instrucciones precisas al Fiduciario para su cumplimiento. Un tanto de la misma será para cada parte.
- (g) Los miembros del Comité Técnico podrán tomar resoluciones por escrito sin necesidad de celebrar sesión, siempre y cuando todos firmen el acta respectiva.
- (h) Las decisiones y acuerdos del Comité Técnico se comunicarán al Fiduciario mediante la entrega de un ejemplar original del acta respectiva, por parte del secretario del Comité Técnico, la cual hará las veces de instrucción.
- (i) Las partes acuerdan que el Fiduciario no estará obligado a verificar que se cumpla con las formalidades de la convocatoria y demás reglas de

funcionamiento que se establecen en el presente contrato para que dicho Comité Técnico sesione y acuerde válidamente.

E. Secretaria del Comité Técnico. El Fideicomitente B nombrará un secretario, quien podrá ser o no miembro del comité. El secretario preparará las actas del comité, en las cuales siempre y de manera ineludible, deberá transcribir lo que en su caso sea acordado por los Fideicomitentes, recabará las firmas de los participantes y conservará las actas, entregando un tanto de las mismas en original debidamente firmadas por los miembros presentes, a los Fideicomitentes y al Fiduciario. El secretario podrá cotejar y certificar copias simples de actas originales de las juntas de Comité Técnico.

**Cláusula 13. Otras Obligaciones de los Fideicomitentes.**

A. Otras Obligaciones del Fideicomitente A. Además de lo establecido en este Contrato, el Fideicomitente A se obliga a lo siguiente:

- (a) Responder frente al Fiduciario, el Fideicomitente B y los terceros que adquieran los Lotes o Lotes Urbanizados, en proporción al porcentaje de la Copropiedad del CEPE, del saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos en ellos, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y al Fideicomitente B, de cualquier reclamación que se presente en ese sentido, de conformidad con la legislación aplicable. El Fideicomitente A expresamente autoriza al Fiduciario a que en las escrituras de transmisión respectivos, lo obligue frente a terceros adquirentes al saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos del Predio.
- (b) Pagar en su totalidad los honorarios correspondientes, por la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, cuando la razón de la demanda sea relacionada a los Terrenos.
- (c) Negociar con el Municipio de Lagos de Moreno, conjuntamente con el Fideicomitente B, que las donaciones de terreno que deban de realizarse con motivo de la constitución del fraccionamiento industrial a desarrollarse en el Parque Industrial se cubran conforme a las alternativas que permite el Código Urbano del Estado de Jalisco.

B. Otras Obligaciones del Fideicomitente B. Además de lo establecido en este Contrato, el Fideicomitente B se obliga y se reserva derechos para realizar lo siguiente:

- (a) Responder frente al Fiduciario, el Fideicomitente A y los terceros que adquieran los Lotes o Lotes Urbanizados, en proporción al porcentaje de la Copropiedad de Dintel, del saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos en ellos, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y al Fideicomitente A, de cualquier reclamación que se presente en ese sentido, de conformidad con la legislación aplicable. El Fideicomitente B expresamente autoriza al Fiduciario a que en las escrituras de transmisión respectivos, lo obligue frente a terceros adquirentes al saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos del Predio o de las obras de urbanización correspondientes a Dintel.
- (b) Elaborar el Proyecto Ejecutivo en un lapso que no excederá de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la aportación del Predio.
- (c) Comenzar a construir las Obras de Urbanización dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha del otorgamiento de la licencia de construcción. Para tal efecto el Fideicomitente B se obliga a (i) realizar, por su cuenta y con recursos propios o financiados, las Obras

de Urbanización de acuerdo al Proyecto Ejecutivo, y (ii) cumplir con las Licencias que sean necesarias para lograr los fines del presente Fideicomiso.

- (d) Se obliga y reserva, en los términos de lo dispuesto por la cláusula 12, Apartado D, inciso d) de este Contrato, el derecho para llevar a cabo, por su cuenta o por medio de terceros, la propalación y comercialización de los Lotes y los Lotes Urbanizados en arreglo a las Políticas de Venta. El Fideicomitente B se obliga a transcribir el siguiente párrafo en cada uno de los contratos privados de promesa para girar instrucciones de venta que celebre con los terceros adquirentes:

*"El futuro adquirente se hace sabedor que el inmueble materia del presente contrato forma parte del patrimonio del fideicomiso número [\*], celebrado con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. En razón de lo anterior, el futuro adquirente queda en el entendido que no hay relación jurídica alguna con la Institución Fiduciaria.*

*Que el precio de la operación deberá pagarse en dólares americanos o en pesos moneda nacional al tipo de cambio que se pacte con los adquirentes en la escritura de transmisión de dominio."*

Además de lo anterior, toda transmisión de propiedad debe incluir en el contrato correspondiente las restricciones y obligaciones que acepta el adquirente en virtud de la adquisición, en los términos del Reglamento del Parque Industrial.

- (e) Responder frente a los terceros que adquieran los Lotes Urbanizados, por los vicios ocultos, mala calidad o defectos en las Obras de Urbanización, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Fideicomitente A y a los terceros de cualquier reclamación que se presente en ese sentido, de conformidad con la legislación aplicable. El Fideicomitente B expresamente autoriza al Fiduciario a que en las escrituras de transmisión respectivos lo obligue frente a terceros al saneamiento para el caso de vicios ocultos de la urbanización.
- (f) Elaborar un reporte trimestral al CEPE de los contratos de promesa para girar instrucciones de transmisión que celebre.
- (g) Pagar en su totalidad los honorarios correspondientes, por la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, cuando la razón de la demanda sea relacionada a la urbanización a pie de los Lotes Urbanizados. Sujeto a lo que establece el apartado A, inciso b) de esta cláusula, cuando no se atribuya directamente a la urbanización la causa de la demanda, los gastos se pagarán por mitad entre los Fideicomitentes.
- (h) Negociar con el Municipio de Lagos de Moreno, conjuntamente con el Fideicomitente A, que las donaciones de terreno que deban de realizarse con motivo de la constitución del fraccionamiento industrial a desarrollarse en el Parque Industrial se cubran conforme a las alternativas que permite el Código Urbano del Estado de Jalisco.

#### **Cláusula 14. El Fiduciario.**

A. Facultades. El Fiduciario administrará el Patrimonio del Fideicomiso con todas las facultades y deberes que se establecen en el artículo 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 manifiestan expresamente que con la celebración del presente Contrato y la transmisión de bienes que realizan 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, asimismo estará facultado para suscribir títulos de crédito de acuerdo a lo establecido en el artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y para otorgar y revocar poderes, en todos los casos actuará conforme a las instrucciones expresas que reciba del Comité Técnico.

B. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso; Responsabilidades del Fiduciario.  
El Fiduciario estará obligado a defender el Patrimonio del Fideicomiso, con la salvedad de que el Fiduciario sólo estará obligado a otorgar a las personas o sociedades indicadas por escrito por el Comité Técnico, los poderes necesarios para tomar cualquier acción necesaria para defender el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable por los actos de cualquiera de dichos representantes, ni será responsable del pago de los honorarios y gastos de los mismos, los cuales serán pagados conforme a lo que estipula este Contrato, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y, en su defecto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Tampoco será responsable en cualquier caso en que el Comité Técnico no emita las instrucciones correspondientes al Fiduciario, con el fin de que este último otorgue los poderes necesarios para tomar cualquier acción necesaria para defender el Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de que el Fiduciario reciba una notificación o demanda judicial o de cualquier otra naturaleza con respecto de este Fideicomiso, o respecto del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar dicha notificación en un plazo no mayor a 2 (dos) días hábiles contados a partir del día en que reciba dicha notificación, a los miembros del Comité Técnico y a cada uno de los Fideicomitentes.

El Fiduciario no será responsable por hechos o actos de terceros, o por actos, hechos u omisiones de los Fideicomitentes, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Cuando el Fiduciario obre ajustándose a las instrucciones expresas por escrito del Comité Técnico adoptadas de conformidad en el presente Contrato, o sin haber recibido dichas instrucciones siempre y cuando el Fiduciario obre de conformidad con los fines del presente Contrato, quedará libre de responsabilidad.

El Fiduciario deberá abstenerse de cumplir las resoluciones que el Comité Técnico dicte en exceso de las facultades, o en violación a lo dispuesto en el presente Contrato. Dicha abstención no causará responsabilidad del Fiduciario.

El Fiduciario responderá hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en el caso de que éste no fuese suficiente para cumplir con las obligaciones que se deriven a cargo del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el mismo.

Quando para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso se requiera la realización de actos urgentes, cuya omisión pudiera perjudicar el Patrimonio del Fideicomiso y no fuera posible obtener instrucciones del Comité Técnico, el Fiduciario podrá excepcionalmente actuar a su discreción conforme a las sanas prácticas bancarias y a los fines del presente Fideicomiso.

C. Liberación de Responsabilidad. Los Fideicomitentes 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.

D. Reportes. El Fiduciario rendirá en forma mensual al Comité Técnico, un informe respecto a las operaciones realizadas con los recursos en numerario que mantenga conforme al presente Contrato, así como un estado de cuenta del Fideicomiso en el cual se reflejen las operaciones realizadas con los recursos. El Fiduciario enviará dicho informe a los miembros del Comité Técnico conforme al procedimiento señalado en la cláusula 8, inciso k) de este instrumento.

E. Renuncia o Sustitución. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su cargo en los casos y conforme a lo dispuesto en el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El Comité Técnico podrá en cualquier tiempo sustituir al Fiduciario notificando a éste sobre dicha circunstancia mediante aviso por escrito con acuse de recibo al domicilio que se indique en este Contrato, con 40 (cuarenta) días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo dicha sustitución, a efecto de que se preparen lo conducente para la formalización de la misma y transmita el Patrimonio del Fideicomiso la fiduciaria sustituta, sin reservas. La sustitución del Fiduciario solo podrá llevarse a cabo previo el pago de los gastos u honorarios que de conformidad a este Contrato tenga derecho a percibir. Hasta la fecha de la notificación de la sustitución sin mayor responsabilidad a cargo del Fiduciario.

F. Honorarios. Por su intervención en el presente Fideicomiso, los Fideicomitentes se obligan a pagar al Fiduciario las comisiones que a continuación se indican:

- (a) Por la administración anual del Fideicomiso: \$140,000.00 (ciento cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional) anuales más IVA, pagaderos por semestres anticipados, en el entendido de que el primer pago se hará a la firma del presente Contrato.
- (b) Por modificaciones al Fideicomiso: \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional) más IVA en cada ocasión
- (c) Por otorgamiento de poderes: \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional) más IVA por cada instrumento que suscriba el Fiduciario, en el entendido que este pago es distinto al que se pueda causar por honorarios notariales.
- (d) Por la transmisión de cada inmueble urbanizado o no urbanizado: \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional) más IVA.
- (e) Por instrumento público o privado en el que intervenga el Fiduciario: \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional) más IVA en cada ocasión.
- (f) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en la presente propuesta: serán fijados por el Fiduciario, atendiendo a las condiciones y términos de cada caso en particular.

Las comisiones serán cubiertas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso invariablemente de la cuenta en que existan recursos. En caso de que en algún momento no existieran recursos suficientes dentro del Patrimonio del Fideicomiso, aún sin haberse extinguido el fideicomiso previamente, o bien si éste no tiene patrimonio líquido, los Fideicomitentes se obligan a depositar las cantidades antes mencionadas para cubrir las comisiones del Fiduciario.

Las comisiones fiduciarias señaladas en el inciso b) se cubrirán a partir de la firma del presente Contrato y durante la vigencia del mismo.

Queda expresamente establecido que las comisiones fiduciarias señaladas en los incisos anteriores se ajustarán en forma anual, cada mes de enero, al incremento que refleje el Índice Nacional de Precios al Consumidor o parámetro similar si este desaparece, previo requerimiento del Fiduciario, siendo garantía de pago de las comisiones el Patrimonio del Fideicomiso. Todas las comisiones del Fiduciario están sujetas al pago del impuesto al valor agregado.

Los Fideicomitentes, mediante la suscripción del presente Contrato, autorizan expresamente al Fiduciario para que en caso de mora en el pago de dichos honorarios, proceda a no realizar acto jurídico alguno hasta el momento en que sus honorarios sean cubiertos totalmente, por lo cual desde este momento los Fideicomitentes liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al respecto. No obstante lo anterior, en caso que no le sean pagados oportunamente sus honorarios al Fiduciario, éste cobrará por concepto de intereses moratorios mensuales la cantidad equivalente al INPC (Índice Nacional de Precios al que publique el Banco de México, en la época en que deban pagarse, por 2 (dos) puntos, aplicado sobre el importe adeudado y por el tiempo en que el mismo permanezca insoluto adicionando el Impuesto al Valor Agregado respectivo.

Las partes manifiestan que los conceptos por otros servicios bancarios en caso que se generen, tales como cheques de caja, traspasos de recursos, transferencias electrónicas de fondos operado a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), no forman parte de las comisiones fiduciarias, por lo que los Fideicomitentes autorizan a el Fiduciario para que dichos conceptos se cubran con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, 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 Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Scotiabank Inverlat, en su carácter de Institución de Crédito.

#### **Cláusula 15. Contraprestación y Gastos.**

A. **Contraprestación.** El precio por los Lotes o Lotes Urbanizados se fijará en los términos de las Políticas de Venta. Los adquirentes de los mismos deberán pagar el importe del precio de la transmisión a favor de Fideicomiso recibida dicha contraprestación por el Fiduciario, éste la distribuirá al Fideicomisario A y al Fideicomisario B dentro de las siguientes 24 (veinticuatro) horas de recibido el monto, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico el cual deberá actuar conforme a los establecido en las Políticas de Venta y a los fines del presente Contrato.

B. **Gastos.** Las partes acuerdan que deberán cubrir en partes iguales todos los gastos de operación, impuestos y derechos, conforme a lo pactado en las Políticas de Venta. Las partes podrán acordar la manera de cubrir otros gastos, si los hubiere, en las Políticas de Venta.

El CEPE y Dintel deberán aportar al Patrimonio del Fideicomiso, por adelantado, recursos suficientes para la erogación de los gastos.

**Cláusula 16. Obligaciones Fiscales.** Las partes acuerdan que el presente fideicomiso no se constituye con fines lucrativos, por lo que no encuadra en los supuestos normativos que establecen los artículos 13, 144, 186, 223 y 228 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. 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 cada uno de los Fideicomisarios. El Fiduciario en ningún momento será responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales del CEPE o Dintel y, en virtud de que no tiene dentro de sus fines la realización de actividades empresariales, no tendrá obligación alguna de retener, calcular o enterar impuesto o contribución alguna, salvo por lo que se refiere a los que se causen con motivo del cobro de sus honorarios, por lo que los Fideicomitentes y los Fideicomisarios deberán cumplir por su cuenta y reconocen como suyas, en la parte que les corresponda conforme a la ley, todas las demás obligaciones fiscales que se deriven del presente Fideicomiso.

Cada una de las partes será responsable por el cumplimiento de las obligaciones fiscales que le correspondan con motivo del presente Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable.

Los Fideicomitentes asumen cualquier obligación de proporcionar información y documentación a las Autoridades Administrativas retenedoras de impuestos, derechos, contribuciones 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 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.

**Cláusula 17. Modificaciones.** El presente Contrato de Fideicomiso sólo podrá ser modificado mediante un instrumento por escrito celebrado por todos los Fideicomitentes y el Fiduciario, actuando conforme a las instrucciones del Comité Técnico. En caso de que el Fiduciario no esté de acuerdo con las modificaciones propuestas, éste podrá solicitar la sustitución fiduciaria.

Queda expresamente pactado por las partes que toda modificación deberá dejar inalterables los derechos o beneficios previamente constituidos por el presente contrato a favor de terceros, salvo que los beneficiarios manifiesten su conformidad.

**Cláusula 18. Vigencia, Extinción, Opción de Compra, Reversión, de los Bienes.**

A. **Vigencia.** La duración de este Fideicomiso es de treinta (30) años contados a partir de la fecha de firma de este Contrato.

B. **Extinción.** El presente Fideicomiso terminará (a) cuando se cumplan los fines del mismo, (b) cuando termine su duración, (c) cuando el Comité Técnico así lo acuerde por unanimidad de votos, (d) por nulidad dictada por autoridad competente, o (e) por cualquiera de las causas previstas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con la naturaleza y fines de este Contrato, a excepción de la establecida en la fracción VI de dicho numeral, ya que los Fideicomitentes se reservan expresamente la facultad de revocar unilateralmente, entendiéndose como unilateralmente el acuerdo para tales efectos por ambos fideicomitentes del presente Fideicomiso, y (vi) por consentimiento expreso de las partes.

Los Fideicomitentes se reservan en forma expresa el derecho a revertir los bienes del Fiduciario, por la suscripción del presente instrumento.

En caso que se diera por terminado el presente Fideicomiso por cualquier causa y, una vez que hayan sido pagados íntegramente todas las obligaciones de dar, hacer o no hacer que quedaren pendientes, se extinguirá el Fideicomiso IV revirtiendo, todos los bienes y derechos a favor de los Fideicomitentes sujeto a los términos de la presente cláusula y sin perjuicio del derecho de Dintel de adquirir parcial o totalmente el Predio.

C. Opción de Compra Antes de la Transmisión. Antes de que se ejecute la reversión, a que se refiere el siguiente apartado, Dintel tendrá el derecho irrevocable e incondicional que le otorgan el CEPE y el Fiduciario de adquirir parcial o totalmente los Lotes y/o Lotes Urbanizados y sobre los que no exista promesa para girar instrucciones de transmisión firmada con terceros. El precio de venta transmisiones por metro cuadrado se fijará con el promedio por metro cuadrado de los montos distribuidos en favor del CEPE en las ventas previas, conforme a las Políticas de Ventas contenidas en este instrumento, excluyendo el monto relativo para gastos de mantenimiento, operación e impuestos. Para calcular dicho promedio de venta no se computarán aquellos importes aceptados y recibidos por el CEPE que hubieran sido menores al valor mínimo establecido en las Políticas de Ventas para la parte del CEPE. Dintel no pagará el valor atribuible a la proporción de la Copropiedad de Dintel. Si Dintel ejerce este derecho de adquisición, deberá de utilizar dichos los Lotes y/o Lotes Urbanizados adquiridos para uso industrial. Esta opción de compra a favor de Dintel no podrá ser cedida a tercero alguno.

En caso de que Dintel no ejerza el derecho anteriormente mencionado y antes de que se ejecute la transmisión a que se refiere el siguiente apartado, el CEPE tendrá el derecho irrevocable e incondicional que le otorgan Dintel y el Fiduciario de adquirir parcial o totalmente los Lotes y/o Lotes Urbanizados, y sobre los que no exista promesa de transmisión firmada con terceros. El precio de transmisión por metro cuadrado urbanizado se fijará con el promedio de los montos distribuidos en favor de Dintel en las ventas previas, conforme a las Políticas de Ventas contenidas en este instrumento, excluyendo el monto relativo para gastos de mantenimiento, operación e impuestos. Para calcular dicho promedio de venta no se computarán aquellos importes aceptados y recibidos por Dintel que hubieran sido menores al valor mínimo establecido en las Políticas de Ventas para la parte de Dintel. Si el CEPE ejerce este derecho de adquisición, deberá de utilizar dichos Lotes y/o Lotes Urbanizados adquiridos para uso industrial. El CEPE no pagará el valor atribuible a la proporción de la Copropiedad de CEPE. Esta opción de compra a favor del CEPE no podrá ser cedida a tercero alguno.

D. Reversión. El Patrimonio del Fideicomiso se revertirá, a los Fideicomitentes, según sea cada caso (i) cuando termine su duración y no se hayan transmitido todos los Terrenos, (ii) cuando el Comité Técnico así lo acuerde por unanimidad de votos, (iii) por nulidad, y (iv) por cualquiera de las causas previstas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Antes de que aplique el procedimiento de reversión, Dintel tendrá derecho a ejercer la opción de compra pactada en el apartado C anterior. En caso que no ejerza dicha opción o la ejerza parcialmente, se procederá de la siguiente forma respecto de los Terrenos sobrantes:

- (a) Respecto de aquellos Lotes y/o Lotes Urbanizados que hayan sido objeto de un contrato de promesa para girar instrucciones de transmisión, a la fecha en que se haya dado el supuesto de transmisión, se procederá a su enajenación al tercero, conforme a los términos establecidos en el presente Contrato.
- (b) En caso que queden Lotes y/o Lotes Urbanizados y disponibilidad de Urbanización, sin que las partes los adquieran, éstos serán repartidos entre el CEPE y Dintel en una proporción de metro cuadrado utilizable de 20% para el CEPE y 80% para Dintel. Esta repartición deberá hacerse en dichas proporciones sin crear una copropiedad.

- (c) Respecto del efectivo, se le devolverá a la parte que lo haya aportado.
- (d) El resto del Patrimonio, si lo hubiere, se repartirá entre ambas partes en la misma proporción del inciso b) anterior.

**Cláusula 19. Restricción en la Propaganda o Publicidad.** Los Fideicomitentes por ningún motivo podrán utilizar el nombre de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, o su logotipo, en la propaganda que utilicen para la propalación y comercialización del desarrollo inmobiliario.

**Cláusula 20. Relación Contractual.** No existirá relación contractual, jurídica o de ninguna especie entre el Fiduciario y las personas físicas o morales que se contraten por parte de los Fideicomitentes, por lo que en caso de cualquier contingencia laboral, civil, de seguridad social, o cualquier materia similar, serán responsables de la misma, obligándose en este acto a defender por su cuenta y a dejar en paz y a salvo a el Fiduciario para el caso de que se les trate de fincar cualquier responsabilidad de índole laboral por terceras personas, por su actuación dentro del presente instrumento.

**Cláusula 21. Operaciones con la Propia Institución de Crédito.** El Fiduciario estará facultado para celebrar operaciones con la misma institución, actuando por cuenta propia, 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.

Adicionalmente, en virtud 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, en virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones del Comité Técnico.

**Cláusula 22. Confidencialidad.**

A. **No Divulgación.** Las Partes, sus representantes y asesores mantendrán estricta confidencialidad y no revelarán a terceros cualesquier Información Confidencial. Por "Información Confidencial" se entenderá cualquier información de cualquier índole o naturaleza propiedad de las partes y que haya sido mantenida por cada una de ellas con el carácter confidencial con relación a terceros, incluyendo sin limitación, toda información financiera, contable, legal, de investigación y desarrollo, conocimientos técnicos, conceptos, diseños, procesos, técnicas, equipo, ideas, muestras, escritos, notas, planes de negocios, de mercadeo y comercialización, productos, servicios, listas de precios y proyectos. También se entenderá por Información Confidencial los términos y condiciones pactados en el Fideicomiso, sus convenios modificatorios, este Contrato y otros documentos e instrumentos firmados y/o intercambiados por las partes.

Las partes reconocen, aceptan y se obligan a no reproducir, por ningún motivo, la Información Confidencial que reciban. Sin embargo, las partes tendrán la facultad de divulgar la Información Confidencial que reciban a aquellos consejeros, directores, empleados, representantes, asesores o instancias gubernamentales facultadas a realizar auditorías que sean indispensables que las conozcan, para su evaluación, sujeto a que las partes les deberán extender una advertencia expresa de su naturaleza confidencial, así como de las consecuencias personales y para cada una de las partes en caso de su divulgación y/o uso no autorizado. Al respecto, las partes por este medio aceptan y reconocen que serán responsables ante cualquier incumplimiento de este Contrato en que

puedan incurrir sus consejeros, directores, empleados, representantes, asesores o instancias gubernamentales facultadas a realizar auditorías.

B. Excepciones de Confidencialidad. La divulgación de la información confidencial por las Partes no se considerará como un incumplimiento a las obligaciones asumidas en esta cláusula si (a) dicha información es del dominio público, (b) dicha información es divulgada en un proceso legal como consecuencia de un requerimiento de una autoridad gubernamental o judicial competente en la inteligencia de que sea estrictamente obligatoria la divulgación de la información confidencial, después de haber agotado cualesquiera recursos que fueran procedentes, en todo caso la parte en cuestión deberá notificar a la otra parte dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que reciba la solicitud de dicha divulgación, (c) dicha información es recibida por la parte de manera legítima de un tercero sin ningún deber de confidencialidad, (d) dicha información es revelada por la parte en cuestión con la aprobación previa y por escrito de las otras partes, (e) dicha información se tenga que proporcionar a las autoridades con motivo de la obligación de la presentación de declaraciones, y/o (f) dicha información se tenga que proporcionar a contador público autorizado por la Secretaría de Administración Tributaria para hacer dictamen fiscal y presentar alguna declaración como la señalada en el inciso (e) que antecede.

Cláusula 23. Unidad del Contrato. Este Contrato y sus anexos incorporan todos los acuerdos de las partes y sustituyen cualquier otro Contrato y acuerdo previo, tanto orales como escritos, entre las partes respecto al objeto del presente Contrato., incluyendo sin limitación la Carta Compromiso y el Contrato de Coinversión referidos en los antecedentes del presente instrumento. Las partes convienen que los anexos forman parte integral de este Contrato como si se hubieran incluido en el mismo y que este Contrato deberá interpretarse tomando en cuenta el contenido de dichos anexos.

Cláusula 24. Efecto Vinculante; Beneficio. Este Contrato se firma en beneficio de, y será obligatorio, para las partes del mismo y sus respectivos causahabientes y cesionarios. Nada en este Contrato, expreso o implícito, tiene el propósito de conferir a cualquier persona, excepto a las partes de este instrumento y a sus respectivos causahabientes y cesionarios, derecho, obligación, recurso o responsabilidad alguna.

Cláusula 25. Notificaciones y Domicilios. Salvo que se establezca de otra manera en este Fideicomiso, todas las notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones entre las partes deberán ser por escrito y entregadas por el medio que cada parte elija, en las direcciones que se establece a continuación:

AL CEPE: Avenida López Cotilla 1505, Piso 4  
Colonia Americana  
Guadalajara, Jalisco, C.P. 44040

Con copia para:  
Iván Eduardo González Orozco  
CONASESP, S. C.  
Avenida Sebastian Bach 5261,  
Residencial La Estancia  
45020, Zapopan, Jalisco

A Dintel: Avenida Ejercito Nacional 6513  
Ciudad Juárez, Chihuahua, C. P. 32607  
At'n: Lic. Ricardo Alberto Betancourt Anthony  
Vice-Presidente

Con copia para:  
Francisco de Jesús Romero Ramos  
Romero Ramos, Quintanilla y Bortoni, S. C.  
Avenida Lázaro Cárdenas 214 Piso 3,  
Residencial San Agustín  
66260, San Pedro Garza García, N.L.

Fiduciario: Av. Américas 1685,  
Colonia Providencia  
Guadalajara, Jalisco, C.P. 44638.

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio, o de la persona a quien deban dirigirse, las diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

**Cláusula 26. Gastos, Honorarios y Derechos.** Los gastos, honorarios del fedatario público y derechos que se causen por el otorgamiento y ejecución de este Contrato, serán a cargo de los Fideicomitentes en partes iguales.

**Cláusula 27. Encabezados.** Las partes mutuamente convienen en que los encabezados contenidos en este Contrato se insertan exclusivamente para referencia y no se considerarán como parte de este Contrato ni se utilizarán en su interpretación.

**Cláusula 26. Cesiones.** Las partes acuerdan que no podrán ceder sus derechos derivados de este contrato sin el consentimiento de las otras partes otorgado por escrito, en caso de hacerlo deberá comparecer a dicha cesión el Fiduciario deberá celebrarse mediante instrumento público y debiendo liquidar cualquier contribución, impuesto o derechos, federal, estatal o municipal que se genere por dicho acto.

**Cláusula 28. Arbitraje.** De conformidad con lo establecido por los artículos 1416 fracción I, 1423 y 1432 del Código de Comercio, las partes convienen el presente acuerdo de arbitraje en la forma de cláusula compromisoria. Cualquier conflicto, controversia o reclamación que surja de o esté relacionada con este Contrato y la presente cláusula compromisoria o su incumplimiento, resolución o nulidad, se resolverá definitivamente mediante arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (el "Reglamento"). El tribunal de arbitraje consistirá de un árbitro nombrado por dicha Cámara; en caso de oposición de alguna de las partes a dicho nombramiento, los árbitros serán tres, uno seleccionado por el CEPE, el segundo seleccionado por Dintel, y el tercero que será designado por acuerdo entre los árbitros previamente seleccionados por ellos. Si no se llegare a un acuerdo entre los árbitros para designar al tercero en un plazo de 10 (diez) días hábiles, el tercer árbitro será designado conforme al Reglamento. El procedimiento arbitral, incluyendo el otorgamiento del laudo respectivo, se llevará a cabo en la Ciudad de México, D. F., y el idioma de dicho procedimiento será en todo momento el español. La parte perdedora deberá pagar todos los costos y gastos (incluidos los honorarios y gastos de los asesores legales externos de la contraparte) incurridos o de cualquier otra forma relacionados con el arbitraje. El tribunal de arbitraje deberá exponer los motivos de su laudo. El laudo del tribunal de arbitraje será definitivo y concluyente para todos los efectos legales a que haya lugar.

**Cláusula 29. 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:

- (a) 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;
- (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.

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.

6.2 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.

6.3 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 y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución."

Finalmente, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), el Fiduciario ha hecho saber a los Fideicomitentes 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.

**Cláusula 30. Límites de Responsabilidad del Fiduciario.** Los Fideicomitentes reconocen que:

- (a) El Fiduciario desempeña su cargo conforme a lo pactado en el presente Contrato, o en sus convenios modificatorios, por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza son por cuenta y orden del presente Fideicomiso.
- (b) No es parte ni interviene en la formalización de los contratos que los Fideicomitentes celebren directamente con terceros y en los cuales el Fiduciario no sea parte, o bien de los documentos, convenios o contratos suscritos entre los Fideicomitentes.

- (c) Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que el Fiduciario, salvo que medio dolo, mala fe o negligencia de su parte, no es responsable (i) de las consecuencias que se deriven de los actos o hechos de terceros, de las autoridades, o de controversias judiciales que se puedan suscitar entre los miembros del Comité Técnico, o entre los miembros del Comité Técnico y los Fideicomitentes, (ii) de demandas, reclamaciones de terceros contra los Fideicomitentes o (iii) 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 del Fideicomiso. El Fiduciario podrá abstenerse de realizar acto o hecho alguno cuando así se lo ordene la autoridad competente; en ésta eventualidad el Fiduciario se limitará al cumplimiento de lo establecido en la cláusula de defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que un tercero presente demanda o requerimiento contra el Fiduciario y esta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines instruidos por el Comité Técnico, los Fideicomitentes se obligan a sacarlo en paz y a salvo.
- (d) Los Fideicomitentes solidariamente se obligan a mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, de las condiciones ambientales existentes en los inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso en o antes de la celebración del presente Contrato, derivado de la presencia de sustancias peligrosas en el mismo. Los Fideicomitentes 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.

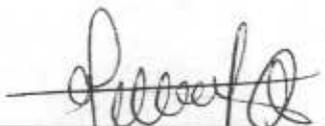
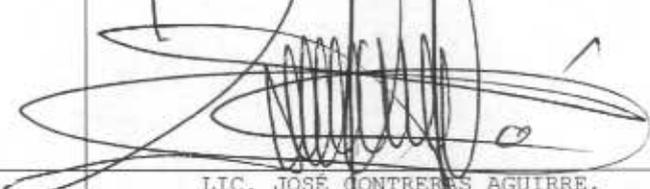
**Cláusula 31. Leyes aplicables.** Salvo que se disponga lo contrario en este Contrato, éste deberá interpretarse de acuerdo con las leyes federales mercantiles aplicables y supletorias y las estatales y locales del Estado de Jalisco, que apliquen.

**Cláusula 32. Impuestos.** Cada de los Fideicomitentes y Fideicomisarios A y B será responsable de pagar los Impuestos que les corresponda conforme a la legislación aplicable con motivo de la celebración y cumplimiento del presente Contrato en la proporción de los derechos que le correspondan en el presente fideicomiso.

**Cláusula 33. Ejemplares.** Este Contrato se firma en 6 (seis) ejemplares, cada uno de los cuales se considerará como un original.

**Cláusula 34. Buenas Diligencias.** Independientemente de las fechas pactadas en este Contrato para el cumplimiento de diversas obligaciones, las partes acuerdan ser diligentes para que éstas sean cumplidas con prontitud antes de los vencimientos aquí pactados.

**Cláusula 35. Lugar de Cumplimiento de Obligaciones.** Las partes señalan como lugar de cumplimiento de las obligaciones pactadas en este Contrato, los domicilios convencionales mencionados en la cláusula 25, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial.

	
<p>D.I. LUIS ENRIQUE REYNOSO VILCHES, representando al CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA DE JALISCO (FIDEICOMITENTE "A" Y FIDEICOMISARIO "A")</p>	<p>LIC. GUSTAVO CORREA PIÑA, representado a la empresa INNOVA DINTEL GUANAJUATO, S. A. DE C. V. (FIDEICOMITENTE "B" Y FIDEICOMISARIO "B")</p>
	
<p>LIC. VIOLETA MONTUFAR OCHOA, representando a SCOTIABANK INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT En su carácter de FIDUCIARIO.</p>	<p>LIC. JOSÉ CONTRERAS AGUIRRE, representando a SCOTIABANK INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT En su carácter de FIDUCIARIO.</p>

Como constancia de lo anterior, las partes firman el presente contrato en Guadalajara, Jalisco, México, el 29 veintinueve de Septiembre del 2014 dos mil catorce, en 6 seis ejemplares, de los cuales dos se entregan a Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario, dos al Consejo Estatal de Promoción Económica de Jalisco en su carácter de Fideicomitente A, dos a Innova Dintel Guanajuato, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente B.



ANEXO "B"

POLÍTICAS DE TRANSMISIÓN

Conforme a la reserva de derechos que realizan a su favor el CEPE y Dintel, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en el Fideicomiso, convienen, sin la intervención ni responsabilidad del Fiduciario, lo siguiente:

1. **Promoción.** La promoción del Predio podrá ser efectuada por Dintel y/o el CEPE. Las propuestas de venta las realizará Dintel, sujeto a que lo haga conforme al formato que autorice el Comité Técnico y se apeguen a estas Políticas de Transmisión.
3. **Negociación de las Transmisiones.** Dintel negociará la transmisión de los Predios. Sin embargo, en el proceso de negociación, el CEPE y Dintel podrán conceder beneficios o descuentos a los futuros adquirentes, con cargo a la parte del precio que le corresponda. En el caso de que el CEPE decida lo anterior, deberán notificárselo por escrito a Dintel, para que el beneficio o descuento se plasme adecuadamente en el contrato de promesa y, en su caso, en el contrato de transmisión definitivo.
4. **Contratos de Promesa.** Dintel firmará contratos de promesa para girar instrucciones con los futuros adquirentes de alguno de los terrenos que conforman el Predio de conformidad con estas Políticas de Transmisión, y conforme al formato que al efecto autorice el Comité Técnico del presente Fideicomiso.

En dichos contratos de promesa deberá establecerse el importe de la contraprestación, así como su forma y lugar de pago.

El documento deberá identificar el(los) lote(s) que se prometen en transmisión. Las partes deberán pactar la fecha y las condiciones de entrega de dicho lote o lotes.

Por último, una vez que Dintel firme con el promitente comprador el contrato de promesa para girar instrucciones, le informará al CEPE, detallando los términos y condiciones del acuerdo, en un plazo que no

excederá de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de firma.

5. **Precio de Transmisión de los Terrenos.** Dintel y el CEPE acuerdan que el precio mínimo de transmisión de los terrenos estará basado en la siguiente fórmula:

- (a) El precio mínimo de venta por la superficie vendible será de EUA \$24.00 (veinticuatro dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) por cada metro cuadrado de área vendible (el "Precio Mínimo"), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a la disponibilidad de la infraestructura calculado en base a la distribución que reciba Dintel en cada venta.
- (b) El CEPE recibirá por concepto de la distribución de las ventas de los lotes industriales (i) la cantidad de EUA \$6.00 (seis dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), cuando la venta sea igual al Precio Mínimo, salvo que el CEPE otorgue un descuento al adquirente sobre este monto y se haya hecho constar en escrito por cuenta separada o en el contrato de promesa respectivo, en dicho caso el CEPE absorberá el costo del descuento otorgado; y (ii) el 20.00% (veinte por ciento) del monto que exceda a la cantidad de EUA \$24.00 (veinticuatro dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) por metro cuadrado de terreno transmitido. Con relación a los Gastos de Mantenimiento (como se define adelante), las partes quedan en el entendido establecido en la última parte del numeral 6 de estas Políticas de Transmisión.
- (c) Dintel recibirá, por concepto de la distribución de las futuras ventas de los lotes industriales (i) la cantidad de EUA \$17.00 (diecisiete dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado por metro cuadrado de terreno transmitido cuando la venta sea igual al Precio Mínimo, ; y (ii) el 80% (ochenta por ciento) del monto que exceda a la cantidad de EUA \$24.00 (veinticuatro dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) más el Impuesto al Valor Agregado por metro cuadrado de terreno transmitido. Con

relación a los Gastos de Mantenimiento (como se define adelante), las partes quedan en el entendido establecido en la última parte del numeral 6 de estas Políticas de Trasmisión.

- (d) El CEPE y Dintel destinarán EUA \$1.00 (un dólar 00/100) por cada metro cuadrado de área vendible para todos los Gastos de Mantenimiento (como se define adelante), Gastos de Operación (como se define adelante) e Impuestos (como se define adelante) que el desarrollo y operación del Parque Industrial.

El valor lo pactará Dintel con el adquirente en cada operación de venta de terreno, respetando siempre el precio mínimo de transmisión a recibir por parte del CEPE, establecido en el inciso (a) inmediato anterior, del presente punto.

- 6. **Gastos de Mantenimiento.** El CEPE y Dintel acuerdan realizar una aportación inicial, por partes iguales con la finalidad de constituir la asociación civil del Parque Industrial que administrará las áreas comunes del parque industrial. El CEPE y Dintel se harán cargo del pago de los gastos de mantenimiento (los "Gastos de Mantenimiento") por un periodo de 2 (dos) años contados a partir de la entrega al Municipio de la primera etapa del Parque Industrial o el primero de enero de 2017, lo que ocurra primero; después de este periodo, los Gastos de Mantenimiento se cubrirán con las cuotas que paguen los asociados diferentes de los Fideicomitentes A y B, de la asociación civil que se constituirá para el Parque Industrial.

- 7. **Gastos de Operación e Impuestos.** Sujeto a lo establecido en la cláusula 15, apartado B del Contrato, las partes acuerdan que Dintel y el CEPE deberán cubrir por partes iguales todos los gastos de operación, impuestos y derechos que el desarrollo y operación del Parque Industrial requiera en los siguientes términos:

- (a) En primer término, (i) los honorarios legales y/o notariales, en su caso, (ii) los gastos por la escrituración de la transmisión de propiedad, en su caso, y (iii) los honorarios y/o gastos incurridos por el Fiduciario con motivo del desempeño y ejecución del Fideicomiso.

Para efectos de este anexo, a los gastos descritos en los incisos (i), (ii) y (iii) se les definirá como los "Gastos de Operación".

- (b) En segundo término, (i) el costo del trámite y las contribuciones causadas por la obtención de licencias, permisos, y/o autorizaciones inherentes a las aprobaciones de fusiones de terrenos, fraccionamiento industrial, lotificaciones o cualesquiera otro trámite similar que sea necesario realizar en el Parque Industrial donde se ubica el Predio, y (ii) el impuesto predial.

Para efectos de este anexo, a los gastos descritos en los incisos (i) y (ii) se les definirá como los "Impuestos".

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, cada una de las partes pagará el impuesto sobre la renta (o el que lo sustituya), por el ingreso que efectivamente perciba, derivado de cada una de las transmisiones de los terrenos.

8. **Gastos por Concepto de Agentes Inmobiliarios.** El CEPE y Dintel deberán pagar la contraprestación correspondiente directamente al o a los agentes o corredores inmobiliarios involucrados en dicha operación, de conformidad con la Política de Agentes Inmobiliarios que el Comité Técnico elabore y apruebe al efecto, conforme a lo siguiente:

- (a) Cada una de las partes pagará la comisión inmobiliaria comercial de acuerdo a la proporción de ingreso que haya obtenido en cada venta; y
- (b) La comisión inmobiliaria comercial para agentes inmobiliarios será del 5% (cinco por ciento) salvo que las partes pacten un porcentaje de comisión diferente con el agente inmobiliario.

9. **Contrato de Transmisión Definitivo.** El contrato de transmisión definitivo se firmará entre el Fiduciario y el adquirente, previas instrucciones que reciba el Fiduciario por parte del Comité Técnico.

Para tal efecto, Dintel enviará las instrucciones al Fiduciario y coordinará con éste la entrega de la documentación necesaria para formalizar debidamente la transmisión de propiedad en ejecución del Fideicomiso, a favor del adquirente.

Los formatos definitivos de transmisión serán autorizados por el Comité Técnico del Fideicomiso, pero desde ahora se conviene que en dichos formatos deberá establecerse lo siguiente:

- (a) La distribución del valor de la transmisión entre el CEPE y Dintel; y
  - (b) El compromiso irrevocable, por parte del adquirente, de cumplir con los Reglamentos del Parque Industrial.
10. **Tamaño de los Terrenos.** El tamaño mínimo de los terrenos a transmitirse a un adquirente, será de 10,000.00 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados).
11. **Perfil de los adquirentes.** Los adquirentes de terrenos deberán ser industrias comprometidas con la protección al medio ambiente, sujetas al cumplimiento de la norma oficial NOM - 002 - SEMARNAT - 1996 así como las demás disposiciones aplicables. Para tal efecto, Dintel solicitará al municipio de Lagos de Moreno, Jalisco que apruebe un fraccionamiento para industria media limpia.
12. **Asociación Civil.** Dintel se compromete a que en un plazo no mayor a 150 (ciento cincuenta) días hábiles, a partir de la transmisión de propiedad de los terrenos del Fideicomiso, deberá proponer al CEPE la denominación y los estatutos de una asociación civil, que tendrá por objeto, administrar y otorgar el mantenimiento de las áreas comunes del Parque Industrial. En dichos estatutos el CEPE deberá tener voz y voto siempre en la misma proporción que Dintel. Antes de dicho plazo de 150 (ciento cincuenta) días hábiles, las partes pactarán, por separado, los aspectos más relevantes de dicha asociación civil, con base en lo cual Dintel propondrá posteriormente la denominación y los estatutos sociales.
13. **Modificación de las Políticas de Transmisión.** Cualquier modificación a estas Políticas de Transmisión, deberá ser aprobada por el Comité Técnico, el que deberá

verificar que se respeten (i) el Precio Mínimo, (ii) los porcentajes de distribución por encima del Precio Mínimo, y (iii) la obligación de Dintel y el CEPE de pagar el costo de mantenimiento interno del Parque Industrial por los primeros 2 (dos) años contados a partir de la entrega al Municipio de la primera etapa del Parque Industrial

Las partes acuerdan que los términos con mayúsculas que se utilizan en este anexo y no se definen en él, tendrán el significado que éstas les asignan en el Contrato.

Todos los términos y estipulaciones del Contrato, del cual forma parte el presente anexo, permanecerán en pleno vigor y efecto.



## ANEXO C

### LISTA DE CONCEPTOS DEL PROYECTO EJECUTIVO

1. Calendario de Obra.

2. Planos Ejecutivos del Parque Industrial.

#### GENERALES

PLANO DE CONJUNTO	GA - 001
PLANO MANZANAS	GA - 002
PLANO MANZANA	GA - 003
ZERO ALINEAMIENTOS	GA - 004
ZERO ALINEAMIENTOS	GA - 005
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	GT - 101
ALINEAMIENTOS HORIZONTALES	GI - 101
ALINEAMIENTOS VERTICALES	CV - 301
SECCIONES VIALIDADES	

#### SERVICIOS

DRENAJE PLUVIAL GENERAL	CG - 101
DETALLES DRENAJE PLUVIAL	CG - 401
DETALLES DRENAJE PLUVIAL	CG - 402
REDES DRENAJE PLUVIAL	CU - 701
REDES DRENAJE PLUVIAL	CU - 702
REDES DRENAJE PLUVIAL	CU - 703
REDES DRENAJE PLUVIAL	CU - 704
DRENAJE SANITARIO	CU - 101
DETALLES DRENAJE SANITARIO	CU - 201
RED DE AGUA POTABLE	CU - 102
DETALLES RED AGUA POTABLE	CU - 202

#### ELÉCTRICOS

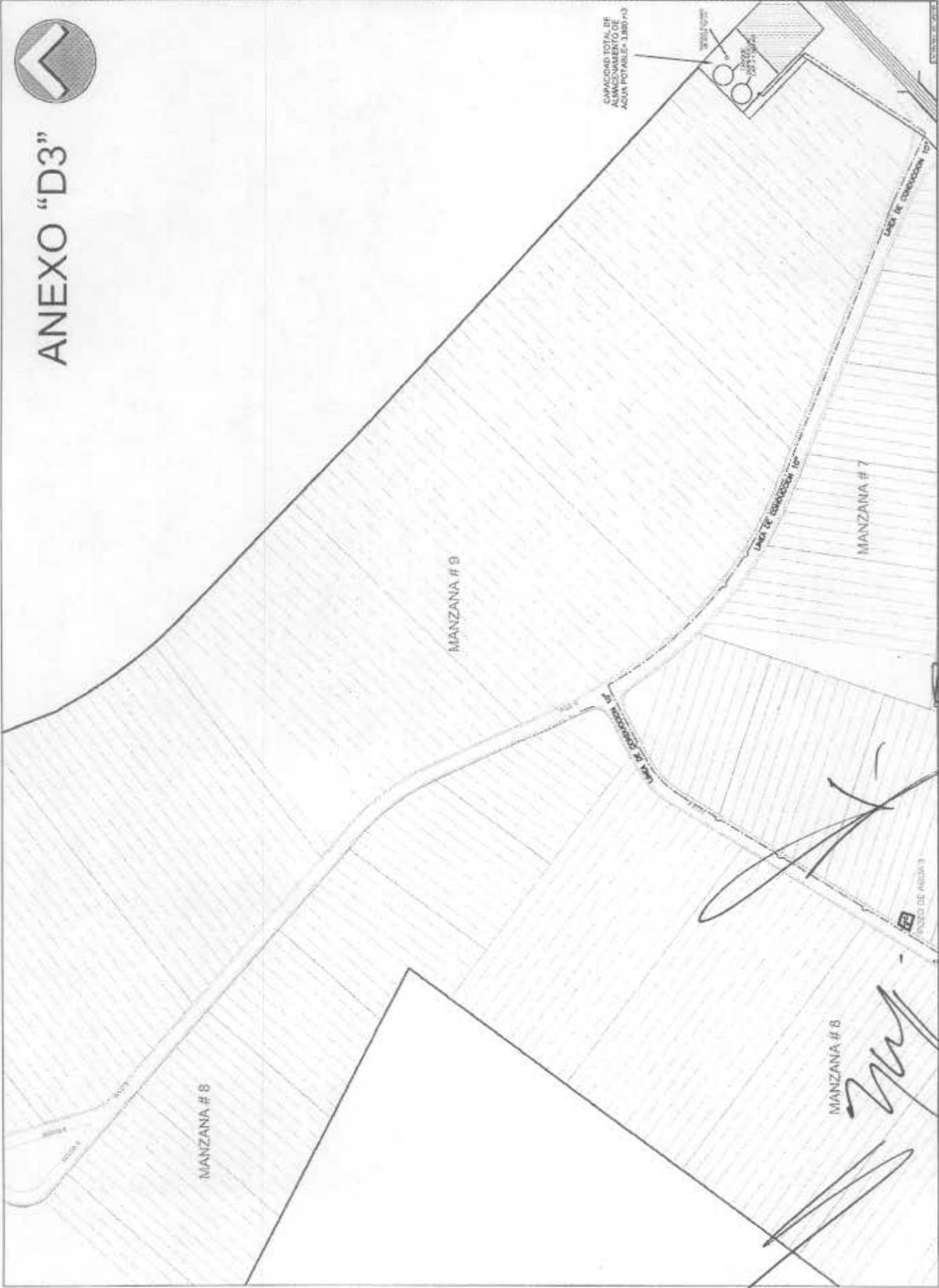
REDES DE MEDIA TENSIÓN	EP - 101
ESTRUCTURAS DE MEDIA TENSIÓN	EP - 102
ALUMBRADO	EL - 101
DETALLES DE ALUMBRADO	EL - 102







# ANEXO "D3"



CAPACIDAD TOTAL DE  
ALMACENAMIENTO DE  
AGUA POTABLE = 3,380 P+3



COLINAS DE LAGOS  
PARQUE INDUSTRIAL



- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲
- ▲

RED DE AGUA  
LÍNEA DE CONDUCCION

NO. DE IDENTIFICACION	
NO. DE ALMACENAMIENTO	3,380 P+3
NO. DE MANEJO	
NO. DE IDENTIFICACION	

CU-101.1

MANZANA # 8  
*[Handwritten signature]*

PUNTO DE AGUA 3











LAGOS DE MORENO  
PARQUE INDUSTRIAL



▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

ACCESOS  
A PARQUE  
INDUSTRIAL

NO. DE CARRILLOS

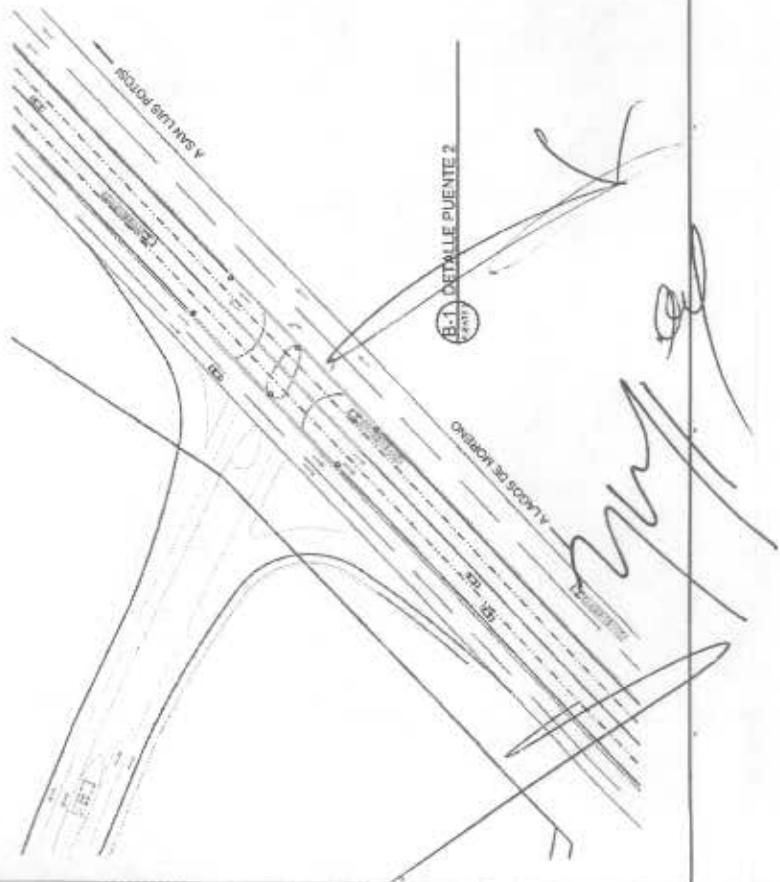
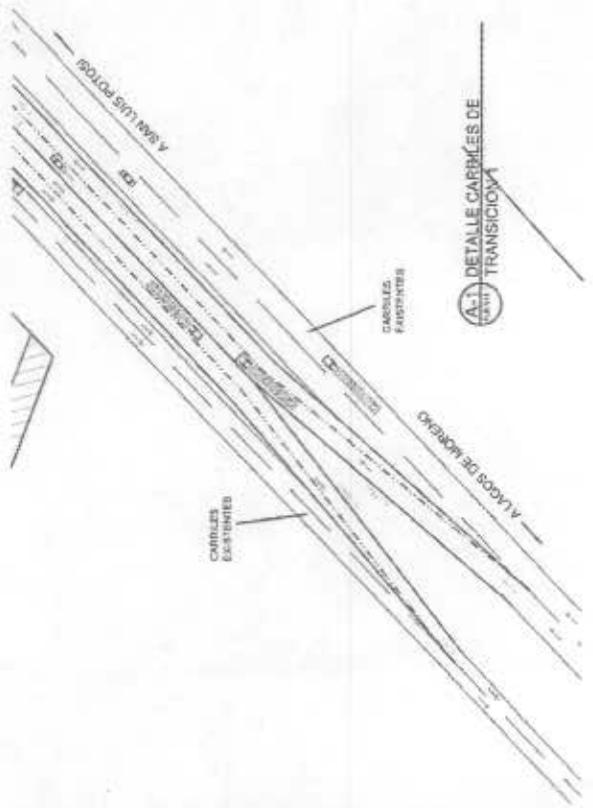
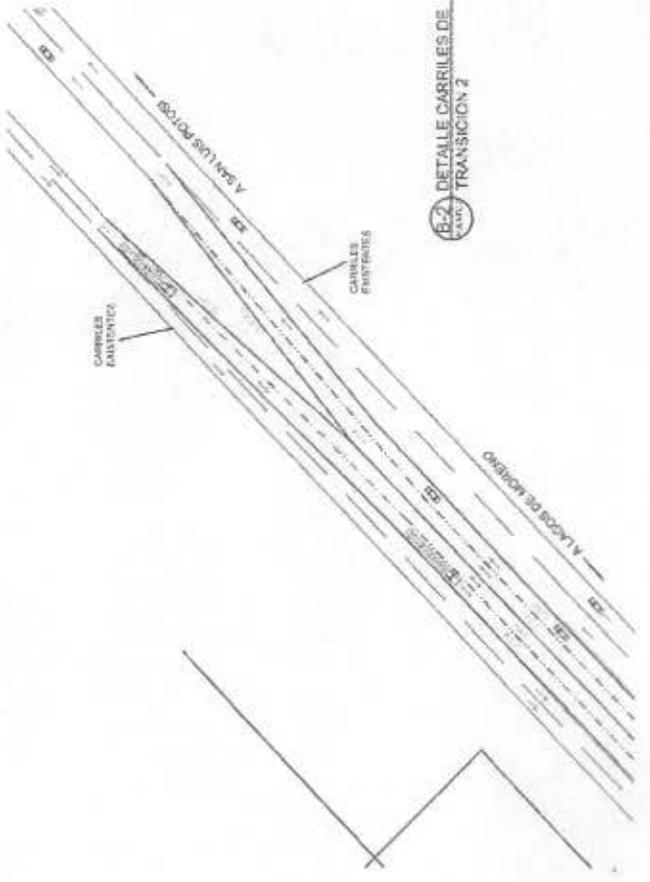
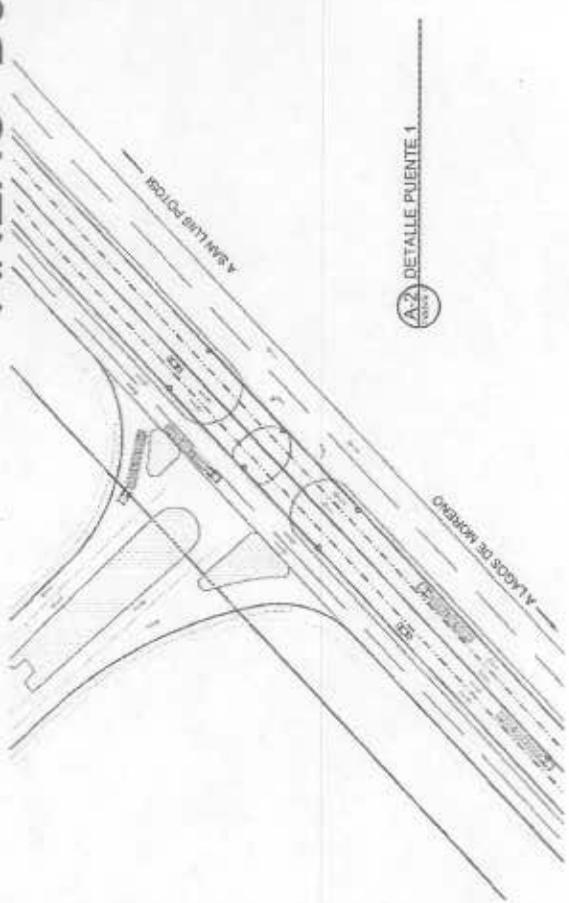
NO. DE CARRILES

NO. DE CARRILES

NO. DE CARRILES

PV-102

# ANEXO "D8"



*[Handwritten signature]*