

CONTRATO DE ASOCIACIÓN (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO DE ASOCIACIÓN" O EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO", EN LO SUCESIVO "EL IPEJAL", REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, EL ING. N3-ELIMINADO 1 POR LA OTRA PARTE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "SEPROGAL S.A DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. N4-ELIMINADO 1 EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO COMO "LA EMPRESA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

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

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

N1-ELIMINADO I.2. Su Director General está facultado para la celebración del presente Contrato, conforme a lo establecido por el artículo 154, fracciones I, VIII y XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; y para tal efecto, el artículo 153 ciento cincuenta y tres de la citada Ley, determina como una de las atribuciones de su Consejo Directivo, determinar y decidir las inversiones para asegurar el otorgamiento de las prestaciones y servicios que la Ley le señala.

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

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

I.5. Es legítimo propietario y poseedor de un predio (en lo sucesivo referido como el "PREDIO" localizado en el Municipio de Zapopan, Jalisco, en la N5-ELIMINADO 2 en el Primer polígono, con superficie aproximada de 177,583.8499 metros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos; Al Norte, se inicia el lindero partiendo del Poniente con rumbo al Oriente del punto P230 al punto P233 en línea recta con 94 grados 00 minutos 26 segundos y 34.802 metros, continua en curva al Noreste al punto P232, en 66.161 metros, continua al punto P220 con 65 grados, 53 minutos, 51 segundo y 549.276 metros, lindando en estas tres medidas con el polígono "B", Al Este, continua el lindero dando vuelta hacia el Sur hasta llegar al punto P025 con 178 grados, 35 minutos, 31 segundo y 280.139 metros, lindando con terrenos de la Dirección de Pensiones del Estado; al Sur, partiendo del Oriente al Surponiente, del punto P025 hasta el punto P026 con 242 grados, 16 minutos, 16 segundos y 81.860 metros, sigue al punto P027 en 247 grados, 29 minutos, 36 segundos y 135.159 metros, continua al punto P028 con 243 grados, 47

N2-ELIMINADO 6

minutos, 22 segundos y 234.140 metros, sigue al punto P231 con 251 grados, 41 minutos, 23 segundos y 234.361 metros, lindando en estas medidas con El Ejido Ocotán; y al Poniente, cierra el lindero; inmueble que adquirió el día 10 de septiembre de 1993, mediante escritura pública número 710, pasada ante la fe del Licenciado Santiago Camarena Flores, Notario Público número 62 de esta municipalidad de Guadalajara, Jalisco, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo documento 17, folios del 145 al 154 del Libro 8756, de la Sección Primera de la Segunda Oficina.

I.6. El Consejo Directivo de **EL IPEJAL**, por acuerdo tomado en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 02 dos de febrero de 2012 dos mil doce, por unanimidad de votos aprobó la celebración del presente Contrato de Asociación, pactándose la constitución de un "Fideicomiso" (término que se define más adelante) a través del cual **EL IPEJAL** aporta el **PREDIO**, y **LA EMPRESA**, la urbanización, lotificación, equipamiento y comercialización de un Desarrollo Inmobiliario (término que se define más adelante).

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

II.1. Es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, según se desprende de la escritura pública número 6,250 de fecha 26 de Mayo del 2006, la cual fue otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Macías Vázquez Notario Público número 32 de Zapopan, Jalisco, de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, misma que se encuentra debidamente registrada bajo folio mercantil número 30968*1 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

II.2.- Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que no le han sido modificadas, limitadas o revocadas en forma alguna, las cuales se desprenden de la escritura pública número 7,096 otorgada ante la fe del Lic. Miguel Heded Maldonado, notario público número 31 de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco.

II.3.- Se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el No. SEP-060526-5J0.

II.-4.- Tiene su domicilio en la calle N6-ELIMINADO 2
N7-ELIMINADO 2 Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

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

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

N9-ELIMINADO 6

III.- Declaran conjuntamente las partes, que:

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

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

a).- A efecto de dar cumplimiento a los objetivos de **EL IPEJAL** es conveniente que **EL PREDIO** sea debidamente urbanizado, lotificado y equipado en lotes individuales o macro-lotes de carácter habitacional, comercial o mixtos, con el fin de proceder a su comercialización y distribuir los ingresos brutos entre las partes en los porcentajes que más adelante se precisan, o en su caso distribuir los inmuebles o unidades privativas resultantes entre las partes, de acuerdo al procedimiento que se establece en las cláusulas del presente contrato.

N10-ELIMINADO

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

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

d).- Para efectos de garantizar las obligaciones que ambas partes establecen dentro del presente Contrato de Asociación, las partes han convenido en celebrar un contrato de fideicomiso irrevocable de administración con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo inmobiliario, sujeto a los siguientes términos:

(I).- **Aportación del PREDIO.- EL IPEJAL** aportará **EL PREDIO** al patrimonio del fideicomiso sobre el cual **LA EMPRESA** llevará a cabo las obras de urbanización, lotificación, equipamiento y comercialización necesarias para lograr la venta de las Unidades.

(II).- **Aportación de LA EMPRESA.- LA EMPRESA** realizará a su costa los siguientes actos que en su caso, formarán parte del patrimonio del fideicomiso:

N11-ELIMINADO 6

- La obtención de los Permisos (término que se define más adelante),
- El costo de obras de urbanización, lotificación y equipamiento,
- Publicidad,
- Gastos administrativos,
- Comisiones de ventas y en general todos los gastos inherentes al Desarrollo Inmobiliario, con excepción del Impuesto Predial, Agua, cuotas de mantenimiento de las Unidades, gastos y/o comisiones derivadas de Unidades asignadas o revertidas entre **EL IPEJAL** y **LA EMPRESA**, los cuales serán cubiertos por ambas partes en los porcentajes que correspondan.

N12-ELIMINADO 6

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

(IV).- **Responsabilidad de LA EMPRESA.**- **LA EMPRESA** se obligará a responder por los vicios ocultos de las obras de urbanización y lotificación, a favor de **EL IPEJAL** y los Adquirentes (término que se define más adelante).

(V).- **Responsabilidad de EL IPEJAL.**- **EL IPEJAL** se obligará a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del **PREDIO**.

(VI).- **Disposición de los recursos.**- **LA EMPRESA** se obligarán a no disponer de los recursos que reciba producto de las pre-ventas, ventas o de los créditos puente que pudieren obtener, para fines distintos de los contenidos en el presente Contrato.

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

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

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

N13-ELIMINADO 6

(VIII).- Comité Técnico del Fideicomiso.- Las partes constituirán un comité técnico formado por igual número de integrantes designados por cada parte sin voto de calidad, que coadyuvará con el fiduciario del Fideicomiso, girándole todas las instrucciones necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo y en los términos aquí establecidos.

(IX).- Honorarios y gastos.- LA EMPRESA cubrirá todas las cantidades que correspondan por concepto de honorarios y gastos del fiduciario del Fideicomiso, teniendo en consecuencia la facultad de elegir a la institución fiduciaria que mejor convenga a los intereses del negocio.

(X).- Fecha de celebración del Fideicomiso.- La fecha de celebración del Fideicomiso será en un plazo que no excederá los 30 treinta días hábiles a partir de la suscripción del presente contrato de asociación. Si por alguna razón ajena a las partes el fideicomiso no queda suscrito por las partes o por la institución fiduciaria dentro de dicho término, las partes acuerdan que dicho plazo podrá prorrogarse sin que se considere incumplimiento de ninguna de las partes por un período igual de 30 días hábiles extras.

(XI).- Derecho de reversión.- EL IPEJAL se reservará el derecho de reversión del PREDIO aportado al Fideicomiso, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el mismo.

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

CLÁUSULAS

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

Proyecto.- El conjunto de planos arquitectónico, y de cualquier tipo, lotificación y cualquier otro documento en el que se plasmen las características arquitectónicas y conceptuales que tendrá el Desarrollo Inmobiliario.

Proyecto Ejecutivo.- El Plan que contendrá la descripción del Desarrollo Inmobiliario, incluyendo las distintas etapas para su realización, así como los planos ejecutivos, que elaborará LA EMPRESA y deberá ser aprobado por el comité técnico del fideicomiso

N14-ELIMINADO 6

N15-ELIMINADO 6

N16-ELIMINADO 6

dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a partir de su presentación, una vez transcurrido dicho plazo, y si el comité técnico no manifestase alguna inconformidad por escrito, dicho Plan se entenderá aceptado en su totalidad.

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

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

Unidades.- Los lotes de terreno de uso habitacional, comercial y mixto, resultantes del Desarrollo Inmobiliario, según lo determine el comité técnico del Fideicomiso.

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

N17-ELIMINADO 6

El Fideicomiso: El contrato de fideicomiso irrevocable de administración para el Desarrollo Inmobiliario citado en la declaración III.2 letra d), de este Contrato.

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

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

Precio Mínimo de Venta.- La contraprestación mínima pactada para la venta de Unidades durante la primera etapa, establecida por el comité técnico del Fideicomiso, que se actualizará anualmente de acuerdo con un incremento conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") o conforme lo acuerde en su momento el propio comité técnico.

SEGUNDA.- **LA EMPRESA** se obliga frente a **EL IPEJAL** a llevar a cabo sobre **EL PREDIO**, con sus propios recursos o con los recursos que obtengan por créditos o cualquier tipo de financiamiento sin dar en garantía el **PREDIO**-, la realización del Desarrollo Inmobiliario, conforme a los términos establecidos en el presente Contrato, lo cual podrá realizar por cuenta propia o por terceros contratados por ella.

A efecto de lo anterior, **EL IPEJAL** se obliga a permitir sin restricción alguna que **LA EMPRESA** realice todas las actividades y obras que se requieran sobre **EL PREDIO** conforme al ~~Proyecto Ejecutivo~~, respetando el Plan Parcial de Urbanización aplicable al **PREDIO**. N18-ELIMINADO 6

TERCERA.- Las partes acuerdan que las obras de urbanización y la administración del Desarrollo Inmobiliario lo llevará a cabo LA EMPRESA por sí misma o a través de terceros contratados por ésta a precios de mercado, en los términos del Proyecto y de conformidad con los plazos y términos del Proyecto Ejecutivo, mismos que quedarán plasmados en el contrato de fideicomiso mencionado.

CUARTA.- Las partes convienen en que el Desarrollo Inmobiliario lo llevará a cabo LA EMPRESA por sí misma o por terceros contratados por ella en los términos del proyecto ejecutivo el cual deberá estar sujeto al Plan Parcial de Urbanización aplicable al PREDIO y a la Licencia de Urbanización.

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

N19-ELIMINADO 6

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

SEXTA.- LA EMPRESA se obliga a terminar las obras de urbanización, lotificación y área comercial en su totalidad de acuerdo al **Proyecto Ejecutivo**, cumpliendo los tiempos establecidos en el calendario de obra y en el entendido de que las partes pactarán la realización del Desarrollo Inmobiliario por etapas que estarán ligadas entre sí, debiendo concluirse la primera etapa dentro de los 24 meses después de iniciada dicha etapa; y las etapas subsecuentes iniciarán siempre y cuando se encuentre vendido por lo menos el 80% por ciento de la etapa anterior.

SÉPTIMA.- Asimismo, **EL IPEJAL** y LA EMPRESA pactan expresamente que, para la fusión, lotificación y constitución de Régimen de Propiedad en Condominio derivado del PREDIO, LA EMPRESA, a través de sus representantes, instruirá unilateralmente al Fiduciario a efecto de que comparezca a la firma de las escrituras correspondientes

OCTAVA.- **EL IPEJAL** y LA EMPRESA acuerdan que ésta última promoverá y comercializará por sí misma o a través de terceros contratados por ella misma, las Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario, una vez constituido el fideicomiso; y será responsable de las acciones que conlleven la promoción y comercialización del desarrollo inmobiliario,

N20-ELIMINADO 6

conforme a la normatividad de la materia, debiendo sacar en paz y a salvo tanto al IPEJAL como al fiduciario, de cualquier responsabilidad o reclamación al respecto.

NOVENA.- LA EMPRESA es la única responsable por incumplimiento en relación a los contratos privados o de promesa o de compraventa, por lo que se compromete a sacar en paz y a salvo a EL IPEJAL y al fiduciario del Fideicomiso de cualquier responsabilidad por estas negociaciones y compromisos que asuma, liberación que deberá incluirse dentro del Fideicomiso (Con excepción del saneamiento para el caso de evicción de la tierra, que será responsabilidad exclusiva de EL IPEJAL). Queda exceptuado de lo antes manifestado, lo referente a la transmisión y ejecución parcial del Fideicomiso a favor de los Adquirentes de Unidades, ya que esta obligación depende del Comité Técnico del Fideicomiso.

El comité técnico del Fideicomiso determinará el Precio Mínimo de Venta para la primera etapa del Desarrollo Inmobiliario y deberá notificarlo por escrito al Fiduciario. Para las etapas subsecuentes del Desarrollo inmobiliario, el comité técnico actualizará dicho precio, al menos de conformidad con el incremento que marque el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), debiendo notificarlo por escrito al Fiduciario.

N21-ELIMINADO 6

DÉCIMA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA convienen expresamente en que ésta última podrá llevar a cabo el Desarrollo Inmobiliario a través de terceras personas físicas o morales que para tales efectos contrate a precios de mercado bajo su estricta responsabilidad.

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

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

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

- 1.- Parcialidades correspondientes al pago de acuerdo al porcentaje de participación de las ventas a favor del IPEJAL.
- 2.- Participaciones a favor de LA EMPRESA.

Las partes contratantes, directamente o a través de terceros contratados por ellas, recibirán en la cuenta bancaria mancomunada y distribuirán mensualmente los ingresos obtenidos por la venta de las Unidades, contando para tal efecto EL IPEJAL y LA EMPRESA, en su caso, con un plazo de 60 sesenta días naturales contados a partir de la

N22-ELIMINADO 6

recepción de la distribución inmediata anterior, para manifestar por escrito su inconformidad a la contraparte o a quien haya efectuado la distribución, estableciendo que en caso de que no se haga manifestación alguna de inconformidad se tendrán por aprobadas las cantidades previamente recibidas.

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

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

II. Urbanización y Permisos.- LA EMPRESA llevará a cabo, por sus propios medios y con sus propios recursos, la urbanización del PREDIO, conforme al Proyecto ejecutivo, incluyendo la tramitación, obtención y pago de los Permisos.

N23-ELIMINADO 6 **III.- Venta de lotes del Proyecto.- LA EMPRESA** promoverá por sus propios medios y con sus propios recursos directamente o a través de terceros contratos por la misma EMPRESA, la venta de las Unidades a mercado abierto.

IV.- Etapas del Proyecto.- El Proyecto estará dividido en 4 etapas o las que determine el comité técnico; siendo el compromiso de iniciar la primer etapa dentro de los 90 días naturales posteriores a la obtención de todos los Permisos necesarios para iniciar la urbanización de dicha etapa; la segunda etapa iniciará cuando la primera ya tenga vendido por lo menos, el 80% ochenta por ciento de las Unidades, debiendo contar con los permisos de urbanización de dicha etapa, y así sucesivamente aplicará con las siguientes etapas.

V.- Participación económica.- Los ingresos que se obtengan por la venta de las Unidades serán distribuidos entre las partes de la siguiente manera: 53% cincuenta y tres por ciento para EL IPEJAL, y 47% cuarenta y siete por ciento para LA EMPRESA. Cada una de las partes será responsable del pago de sus propios impuestos que les correspondan derivados de la celebración del presente contrato y las transmisiones en ejecución parcial del fideicomiso.

A los ingresos derivados de la venta de las Unidades, previamente a su reparto conforme al párrafo anterior, se descontarán el importe del impuesto predial que corresponda, agua, y cuotas de mantenimiento, en la proporción que corresponda a la participación de cada parte.

DÉCIMA TERCERA.- EL IPEJAL y LA EMPRESA establecen el siguiente procedimiento de comercialización de las Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario:

N24-ELIMINADO 6

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

2.- **Contrato de Promesa de Compraventa.-** Una vez concretada la venta de la Unidad, LA EMPRESA, por conducto de sus representantes, celebrará con el Adquirente un Contrato Privado de promesa de compraventa respecto de la Unidad que hubiere elegido el Adquirente.

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

N25-ELIMINADO 6
DÉCIMA CUARTA.- Las partes podrán, si así lo acordaren por escrito en su oportunidad, revertirse o asignarse, en pago de sus respectivas participaciones en el presente negocio, Unidades resultantes del Desarrollo Inmobiliario, por lo cual establecen que para determinar el precio por metro cuadrado de las Unidades a revertir o asignar a cada parte, se mandará practicar un avalúo por perito autorizado, designado de común acuerdo por ambas partes. En caso de desacuerdo en cuanto a la designación del perito o en cuanto al valor resultante, se procederá a la comercialización de las unidades y a la distribución de los ingresos, conforme a lo pactado en el presente contrato y en el fideicomiso.

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

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

DÉCIMA SEXTA- Para efecto de verificar el cumplimiento del Proyecto Ejecutivo y la calidad de los materiales empleados por parte de LA EMPRESA, **EL IPEJAL** designará a una persona física o moral de su confianza para que en el momento en que **EL IPEJAL** lo requiera, esta persona acuda a la supervisión del avance de la obra, previo aviso por escrito a LA EMPRESA con al menos dos días hábiles de anticipación, lo anterior con el objetivo de que ésta en todo momento tenga conocimiento de la o las personas que

N26-ELIMINADO 6

tendrán derecho y obligación de supervisar las obras del proyecto, lo cual será a costa del **IPEJAL**.

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

DÉCIMA SÉPTIMA.- LA EMPRESA deberá cubrir los gastos en que se incurra por la publicidad del Desarrollo Inmobiliario, así como de cualquier comisión que se deba cubrir para efectos del marketing en la etapa de pre venta o venta, excepto respecto de las Unidades asignadas a cada una de las partes en pago de su porcentaje, una vez revertido el fideicomiso, debiendo cada parte, en estos casos, cubrir los gastos de publicidad y comisiones de venta de las Unidades que se les hubieren transmitido.

DÉCIMA OCTAVA.- Las partes celebrarán el Fideicomiso mencionado, en virtud del cual dejarán constancia de los derechos y obligaciones que les corresponden a cada una de las partes.

N27-ELIMINADO 6

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

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

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

N28-ELIMINADO 6

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

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

LA EMPRESA.- N29-ELIMINADO 2
Guadalajara, Jalisco.

EL IPEJAL.- N30-ELIMINADO 2 Guadalajara, Jalisco.

Las partes deberán notificarse entre sí cualquier cambio de domicilio que tuvieran, ya que, en caso de no hacerlo, surtirán plenamente sus efectos los avisos y notificaciones que se hagan llegar al domicilio indicado en esta cláusula.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE, LO FIRMAN DE COMÚN ACUERDO, A LOS 24 DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.

POR "EL IPEJAL"

"POR "LA EMPRESA" //

N31-ELIMINADO 6

FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 6.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 7.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 9.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 10.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 11.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 12.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 13.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADA la firma, 2 párrafos de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1

FUNDAMENTO LEGAL

fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

15.- ELIMINADA la firma, 2 párrafos de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

16.- ELIMINADA la firma, 2 párrafos de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

17.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

18.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

19.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

20.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

21.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

22.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

23.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

24.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

25.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

26.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

27.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los

FUNDAMENTO LEGAL

LGPPICR.

28.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

29.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

30.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

31.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Genenerales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."