

CONVENIO MARCO DE ASOCIACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE PUERTA DE GUADALAJARA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO GENERAL EL SEÑOR JUAN LUIS CANO FORRAT, SOCIEDAD A LA QUE, PARA LOS FINES DEL PRESENTE CONVENIO, SE LE IDENTIFICARA POR SU DENOMINACIÓN O COMO "PUERTA GUADALAJARA"; POR OTRA PARTE, EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL DOCTOR ALFONSO PETERSEN FARAH, LA LICENCIADA VERÓNICA RIZO LÓPEZ Y EL LICENCIADO IGNACIO ALFONSO REJON CERVANTES, PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO Y SECRETARIO GENERAL, RESPECTIVAMENTE, DE DICHO AYUNTAMIENTO, AL QUE PARA LOS FINES DEL PRESENTE CONVENIO SE LE DESIGNARA COMO EL "AYUNTAMIENTO", AL TENOR DE LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.



DECLARACIONES

I.- Declara PUERTA DE GUADALAJARA, S.A. DE C.V., que:

a) Es una sociedad mercantil mexicana, constituida como sociedad anónima de capital variable, mediante escritura pública 9112, otorgada con fecha 5 de Marzo de 2008, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Macias Vázquez, Notario Público 32 del Municipio de Zapopan, Jalisco, la cual se encuentra registrada bajo folio mercantil electrónico número 42096*1, del registro de comercio a cargo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, cuyo objeto social primordial es la dirección, promoción y planificación de bienes inmuebles, así como la construcción y compraventa de los mismos, incluyendo en ellos inmuebles con destino habitacional, turístico, hotelero y comercial.

b) Las facultades de representación de su apoderado general, constan en la escritura pública número 30,107, otorgada con fecha 30 de Junio de 2008, ante la fe del Notario Público No. 1, de Tlaquepaque, Jalisco, Licenciado Elías Estrada López, la cual se encuentra registrada bajo Folio Mercantil Electrónico 42096*1, del Registro de Comercio a cargo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco.

c) Forma parte de un grupo corporativo de empresas, cuya matriz es la sociedad denominada Mecano A&U, Sociedad Limitada, de nacionalidad española con sede en la ciudad de Valencia, España, con amplia experiencia y reconocido prestigio en la promoción, dirección, urbanización, construcción y comercialización de desarrollos inmobiliarios habitacionales, turísticos, deportivos y comerciales, y que cuenta entre sus principales, con destacados urbanistas. A la fecha del presente convenio, Mecano A&U, S.L., es titular de acciones representativas del capital social de PUERTA DE GUADALAJARA, S.A. DE C.V., hasta por un 40%, y el restante 60%, es propiedad de la sociedad Mecano América, S.A. de C.V.; sociedad mexicana, que forma también parte del grupo corporativo mencionado.

d) Que ha llevado a cabo diversos estudios de mercado, respecto al mercado inmobiliario del área metropolitana del Municipio de Guadalajara, lo que le ha permitido conocer las necesidades de dicha zona y detectar un área de oportunidad para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario mediante la rehabilitación urbana en el área conocida como Huentitan, y más específicamente, en un predio, hoy propiedad del Ayuntamiento de Guadalajara, que se describe mas adelante; proyecto que motiva la celebración del presente convenio.

e) Cuenta con los recursos económicos, materiales y humanos para cumplir con las obligaciones que asume en el presente convenio.

II.- Declara el H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, Jalisco, que:

a) El Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado y tiene, entre otras, la responsabilidad de alentar el fortalecimiento de las actividades económicas, así como de crear la infraestructura y equipamiento urbano para hacerlo.

b) Tiene personalidad jurídica y patrimonio propios de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1, 2, 3, 4, 10, 37 fracciones IV y IX, 38 fracción II, 47 fracción I, 52 fracciones I, II 67 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

c) Sus representantes se encuentran debidamente facultados para suscribir el presente convenio y contraer las obligaciones que se señalan en las cláusulas que lo integran, en los términos de los dispuesto por los artículos 47 Fracción I, 52 fracciones I, II, 61, 64, 67 fracción III de la ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 1, 2, 4, 14 fracción IV y 21 párrafo 1 fracción X del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara.

d) Es propietario del inmueble que se describe a continuación:

Predio con superficie de 132,691.183 ciento treinta y dos mil seiscientos noventa y un metros ciento ochenta y tres milímetros cuadrados con las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE, iniciando de poniente a oriente en 30.17 treinta metros diecisiete centímetros, con fracción 1-A uno guión "A"; continúa en línea ligeramente inclinada al sureste en varios trazos de 67.97 sesenta y siete metros noventa y siete centímetros, con fracción 1-A uno guión "A"; 46.00 cuarenta y seis metros, con fracción 6-A seis guión "A, en varios trazos de 14.49 catorce metros cuarenta y nueve centímetros , 14.13 catorce metros trece centímetros, 15.48 quince metros cuarenta y ocho centímetros, 12.71 doce metros setenta y un centímetros, dobla al suroeste en 5.88 cinco metros ochenta y ocho centímetros, regresa al sureste en 5.82 cinco metros ochenta y dos centímetros; voltea al noreste en 5.79 cinco metros setenta y nueve centímetros, sigue al sureste en varios trazos de 11.92 once metros noventa y dos centímetros, 7.04 siete metros cuatro centímetros, 14.90 catorce metros noventa centímetros, 8.74 ocho metros setenta y cuatro centímetros, gira al suroeste en 9.07 nueve metros siete centímetros, regresa al sureste en 23.82 veintitrés metros ochenta y dos centímetros, nuevamente al suroeste en 5.74 cinco metros setenta y cuatro centímetros, voltea al sureste en 5.76 cinco metros setenta y seis centímetros, gira al noreste en 5.72 cinco metros setenta y dos centímetros, voltea al sureste en dos trazos de 18.29 dieciocho metros veintinueve centímetros , y 14.50 catorce metros cincuenta centímetros, gira al sur en 5.90 cinco metros noventa centímetros, dobla al poniente en 5.91 cinco metros noventa y un centímetros, dobla al norte en 5.78 cinco metros setenta y ocho centímetros, sigue al poniente en trazos de 16.34 dieciséis metros treinta y cuatro centímetros, todo con fracción 6-A seis guión "A" y 16.76 dieciséis metros setenta y seis centímetros, con fracción 7-A siete guión "A", dobla al sur en 5.96 cinco metros noventa y seis centímetros, voltea al oriente en 5.68 cinco metros sesenta y ocho centímetros, sube al norte en 5.90 cinco metros noventa centímetros con fracción 6-B seis guión letra "B", sigue al oriente en dos trazos de 12.75 doce metros setenta y cinco centímetros y 17.14 diecisiete metros catorce centímetros con fracción 7-A siete guión "A" y 8-A ocho guión "A"; dobla





al sur en 6.01 seis metros un centímetro, dobla al oriente en 5.98 cinco metros noventa y ocho centímetros, sigue al norte en 5.80 cinco metros ochenta centímetros y continúa al poniente en 36.16 treinta y seis metros dieciséis centímetros, con fracción 8-A ocho guión "A" y 9-A nueve guión "A"; sigue al oriente en 4.45 cuatro metros cuarenta y cinco centímetros, dobla al sur en 5.72 cinco metros setenta y dos centímetros, voltea al oriente en 5.84 cinco metros ochenta y cuatro centímetros, dobla al norte en 5.74 cinco metros setenta y cuatro centímetros, da vuelta al oriente en 24.65 veinticuatro metros sesenta y cinco centímetros, 15.44 quince metros cuarenta y cuatro centímetros, 36.56 treinta y seis metros cincuenta y seis centímetros y 12.35 doce metros treinta y cinco centímetros, con fracción 9-A nueve guión "A"; continúa al oriente en 1.52 un metro cincuenta y dos centímetros, con fracción 9-A nueve guión "A" y 10-A diez guión "A", continúa al oriente en 23.74 veintitrés metros setenta y cuatro centímetros, dobla al norte en 17.22 diecisiete metros veintidós centímetros, gira al noreste en 5.11 cinco metros once centímetros, dobla al sureste en 1.62 un metro sesenta y dos centímetros, regresa al noreste en 16.90 dieciséis metros noventa centímetros, vuelve al sureste en 18.81 dieciocho metros ochenta y un centímetros, gira al suroeste en 5.30 cinco metros treinta centímetros, dobla al sureste en 11.25 once veinticinco centímetros, con fracción 10-A diez guión "A"; sigue al sureste en 19.56 diecinueve metros cincuenta y seis centímetros, con fracción 11-A once guión "A", continúa con el mismo rumbo en 57.28 cincuenta y siete metros veintiocho centímetros, con fracción 10-C diez guión "C"; sigue al noreste en 6.08 seis metros ocho centímetros con la fracción 10-C diez guión "C".

AL SUR, en 592.16 quinientos noventa y dos metros dieciséis centímetros, con Fracción resultante 6-C seis guión "C".

AL ORIENTE, iniciando el lindero de norte a sur en línea curva con varios trazos de 8.40 ocho metros cuarenta centímetros, 12.06 doce metros seis centímetros, 18.12 dieciocho metros doce centímetros, 13.37 trece metros treinta y siete centímetros, 9.20 nueve metros veinte centímetros, 6.62 seis metros sesenta y dos centímetros, 7.27 siete metros veintisiete centímetros, 7.48 siete metros cuarenta y ocho centímetros, 44.54 cuarenta y cuatro metros cincuenta y cuatro centímetros, con fracción 12-A doce guión "A", dobla al sur en 14.78 catorce metros setenta y ocho centímetros, voltea al poniente en 4.50 cuatro metros cincuenta centímetros, regresa al sur en 115.90 ciento quince metros noventa centímetros y 13.74 trece metros setenta y cuatro centímetros, gira al oriente en 2.94 dos metros noventa y cuatro centímetros y finalmente voltea al sur en 26.08 veintiséis metros ocho centímetros, con fracción 6-C seis guión "C".

AL PONIENTE, iniciando de norte a sur en 131.00 ciento treinta y un metros, con Calzada Independencia Norte, continúa al sur en línea curva con varios trazos de 35.26 treinta y cinco metros veintiséis centímetros, 10.60 diez metros sesenta centímetros, 6.20 seis metros veinte centímetros, 7.05 siete metros cinco centímetros, 5.71 cinco metros setenta y un centímetros, 3.42 tres metros cuarenta y dos centímetros, 3.61 tres metros sesenta y un centímetros, 6.11 seis metros once centímetros y 22.59 veintidós metros cincuenta y nueve centímetros, con fracción 5-B cinco guión "B".

El inmueble antes referido se identifica plenamente en el levantamiento topográfico que utilizó el AYUNTAMIENTO para realizar la relotificación y fusión que después se mencionan

Copia de dicho levantamiento topográfico, debidamente firmada por las partes, se agrega al presente CONVENIO para formar parte del mismo, como Anexo 1.

El precitado inmueble, fue adquirido por el AYUNTAMIENTO, formando parte de un predio mayor con superficie de 162,597.47 ciento sesenta y dos mil quinientos noventa y siete metros cuadrados, mediante escritura pública número 2,812 dos ochocientos doce, otorgada con fecha 10 diez de Marzo de 1981 mil novecientos ochenta y uno, ante la fe del Licenciado Jorge Víctor Ramos Gómez, en ese entonces, Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular número 67 sesenta y siete del Municipio de Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra registrada mediante su incorporación bajo documento numero 10 diez, folios de 64 sesenta y cuatro al 71 setenta y uno, del Libro 203 doscientos tres, de la Sección Primera de la Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco.



El anterior inmueble de 162,597.47 ciento sesenta y dos mil quinientos noventa y siete metros cuadrados, fue objeto de una relotificación que el AYUNTAMIENTO llevó a cabo de 15 quince predios de su propiedad; relotificación de la cual resultaron, entre otras, las fracciones 1-B uno guión "B"; Predio 2 dos; 3-B tres guión "B"; Predio 4 cuatro; 5-A cinco guión "A"; 6-B seis guión "B"; 7-B siete guión "B"; 7-C siete guión "C"; 8-B ocho guión "B"; 8-C ocho guión "C"; 9-B nueve guión "B"; 10-B diez guión "B"; 11-B once guión "B"; 12-B doce guión "B"; predio 13 trece; 14-A catorce guión "A", y; Predio 15 quince. Estas fracciones fueron objeto de una fusión realizada por el propio AYUNTAMIENTO, específicamente para el proyecto PUERTA DE GUADALAJARA.

Lo anterior, según consta en la escritura pública 4,705 cuatro mil setecientos cinco, otorgada con fecha 31 treinta y uno de Octubre de 2008 dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Dionisio Flores Águila, Notario Público número 4 cuatro del Municipio de Guadalajara, Jalisco, la cual, por lo reciente de su otorgamiento, se encuentra pendiente de trámite ante la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara y el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco.

Al inmueble aquí descrito, se designará en lo sucesivo como el "PREDIO".

e) Mediante Decreto Municipal número D54/17/08, aprobado en la sesión ordinaria del AYUNTAMIENTO, de fecha 19 de Junio de 2008, publicado en la Gaceta Municipal, de fecha 10 de Julio de 2008, como Suplemento. Tomo IV. Ejemplar II, se aprobó el proyecto "Puerta de Guadalajara", cuya realización constituye el objeto principal del presente convenio.

En este Decreto Municipal el PREDIO se desincorpora del dominio público del Municipio, quedando sujeto al régimen del dominio privado del mismo, con el fin de destinarlo a los fines del presente convenio.

Como Anexo 2, se agrega, debidamente firmado por las partes, un ejemplar de la Gaceta Municipal conteniendo el Decreto mencionado.

A dicho Decreto Municipal, se le designará en lo sucesivo como el "DECRETO".

f) Mediante Decreto Municipal número D62/10/08, aprobado en la sesión ordinaria del AYUNTAMIENTO, de fecha 2 de Octubre de 2008, publicado en la Gaceta Municipal, de fecha 22 de Octubre de 2008, se publicó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano 4 "HUENTITAN EL ALTO", Distrito Urbano 3 "HUENTITAN", en el que, en su apartado de proyectos específicos, concretamente en el numeral 9 de dicho apartado, aprueba textualmente lo siguiente:

“ 9. Impulsar la consolidación de un Sub Centro Urbano en el polígono de propiedad municipal localizado en la esquina noreste de la intersección Calzada Independencia y Periférico Norte; que contenga los siguientes equipamientos:

Palacio de Congresos, conservatorio y Escuela de Artes y Oficios, un Complejo educativo, una Unidad de Atención de Urgencias (Cruz Roja), una plaza para eventos al aire libre, un parque lineal, un sistema viario peatonal interno con plazas y plazoletas de apoyo y distribución y su respectivo mobiliario urbano; incluyendo los edificios de servicios complementarios o de apoyo, las vialidades y estacionamientos que se requieran; así como todas las obras de urbanización necesarias para habilitar y operar tanto los equipos nuevos como los elementos del equipamiento público ya existentes.”

Como Anexo 3, se agrega, debidamente firmado por las partes, un ejemplar de la Gaceta Municipal conteniendo el Plan Parcial de Desarrollo Urbano mencionado.

En lo sucesivo, a este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se le designará simplemente como el “PLAN”.

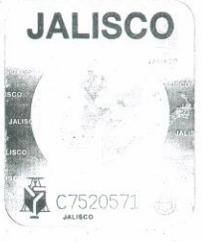
g) En la sesión ordinaria del AYUNTAMIENTO, celebrada con fecha 6 de Noviembre de 2008, se aprobó la celebración del CONVENIO y del FIDEICOMISO (según dichos términos se definen más adelante).

h) El proyecto “Puerta de Guadalajara” permitirá redensificar el centro de la ciudad, colaborando a resolver la falta de suelo urbanizable que hoy sufre el Municipio de Guadalajara, permitiendo además recuperar la idea de barrio, en donde el intercambio social es intenso, permitiendo a sus habitantes disfrutar de equipamientos urbanos tales como el Museo Panamericano, el Palacio de Congresos y el Planetario.

Adicionalmente, este proyecto inmobiliario será un detonador de la zona y constituirá el inicio del desarrollo de la parte norte, beneficiando todos los proyectos urbanos alrededor de la zona de la barranca.

Por otra parte, el efecto económico será de gran repercusión, ya que se estima que generará diez mil empleos directos y veinte mil empleos indirectos a favor de trabajadores jaliscienses y, desde luego, empresas también jaliscienses. Esto último, a virtud de que si bien el grupo empresarial al que pertenece Puerta Guadalajara, S.A. de C.V. es de nacionalidad española, la ejecución del proyecto supondrá una gran oportunidad para las empresas constructoras y para inversionistas del Estado de Jalisco. La inversión total del desarrollo inmobiliario, considerando los inmuebles públicos municipales y los que quedarán en beneficio de la iniciativa privada, podrá alcanzar una suma superior a quinientos millones de dólares, que provendrán directamente de la iniciativa privada, consecuentemente, sin afectar los recursos presupuestales del Ayuntamiento.

Destaca también que la realización del proyecto inmobiliario encaja en el Protocolo de Kyoto, respecto a las menores emisiones de CO2, racionalizando el uso de coche, a virtud de su verticalidad, proyecto que en suma convertirá una zona actualmente deprimida, en un área moderna y contemporánea acorde con las ciudades de vanguardia de otras partes del mundo.



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

En consideración a las previas Declaraciones el AYUNTAMIENTO y PUERTA GUADALAJARA hacen constar las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES.- Los términos con mayúscula cerrada, salvo los que se utilizan como título de las cláusulas, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos a continuación, salvo que expresamente se les de un significado distinto en el presente convenio.

ACREEDORES.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso c) de la cláusula Cuarta del CONVENIO.

ASOCIADOS.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso b) de la cláusula Cuarta del CONVENIO.

ÁREA COMERCIAL-HABITACIONAL.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 4 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

ÁREA URBANIZADA.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 3 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

AYUNTAMIENTO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del CONVENIO.

CONTRATISTAS.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso b) de la cláusula Cuarta del CONVENIO.

CONVENIO.- Significa el presente Convenio Marco de Asociación, con todos sus anexos y con todas las modificaciones y adiciones que de común acuerdo convengan las partes.

DECRETO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso e) de la declaración II del CONVENIO.

ESCUELA.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso A) de la cláusula Segunda del CONVENIO.

ESTACIONAMIENTO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 7 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

FIDEICOMISO.- Significa el contrato de fideicomiso irrevocable que se celebra con Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, simultáneamente con el CONVENIO, al cual el AYUNTAMIENTO y PUERTA GUADALAJARA transmiten y transmitirán los bienes muebles e inmuebles que cada uno aporta al CONVENIO y que servirá como instrumento jurídico para cumplir los fines que persigue el CONVENIO y como medio de ejercicio y cumplimiento de los derechos y obligaciones del AYUNTAMIENTO y PUERTA GUADALAJARA.

HOSPITAL.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso B) de la cláusula Segunda del CONVENIO.





HOTEL.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 6 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

INMUEBLES PRIVADOS.- Significan conjuntamente el ÁREA COMERCIAL-HABITACIONAL, la TORRE OFICINAS, el HOTEL y el ESTACIONAMIENTO.

INMUEBLES PÚBLICOS.- Significan conjuntamente el PALACIO DE CONGRESOS, el MUSEO PANAMERICANO, el ÁREA URBANIZADA, la ESCUELA, el HOSPITAL, el PLANETARIO, el PARQUE HUENTITAN y el ZOOLOGICO.

MUSEO PANAMERICANO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 2 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

PALACIO DE CONGRESOS.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 1 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

PARQUE HUENTITÁN.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso C) de la cláusula Segunda del CONVENIO.

PLAN.-Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso f) de la declaración II del CONVENIO.

PLANETARIO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso C) de la cláusula Segunda del CONVENIO.

PREDIO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso d) de la declaración II del CONVENIO.

PUERTA DE GUADALAJARA.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula Segunda del CONVENIO.

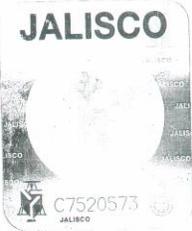
PUERTA GUADALAJARA.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del CONVENIO.

TORRE OFICINAS.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral 5 de la cláusula Segunda del CONVENIO.

ZOOLOGICO.- Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso D) de la cláusula Segunda del CONVENIO.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONVENIO.- El AYUNTAMIENTO y PUERTA GUADALAJARA convienen en llevar a cabo, en los términos contenidos en el CONVENIO, un proyecto inmobiliario al que denominan "PUERTA DE GUADALAJARA", de conformidad con el DECRETO y el PLAN.

El CONVENIO se celebra con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y 78, 81, 86 y 88 del Código de Comercio.



[Handwritten signatures and initials]



PUERTA DE GUADALAJARA consistirá en diversas acciones urbanísticas, de las cuales, más se realizarán dentro de el PREDIO y otras en inmuebles propiedad del AYUNTAMIENTO, aledaños al PREDIO.

Las acciones urbanísticas que se realizarán dentro del PREDIO, son las siguientes:

1. La construcción de un edificio destinado a Palacio de Congresos, con una superficie construida de 7,860.00 M2, aproximadamente, que constará de las siguientes áreas: a) un auditorio principal, con capacidad para 1500 personas, con superficie aproximada de 1,200 M2; b) un auditorio secundario, con capacidad para 500 personas, con superficie aproximada de 550.00M2; c) un auditorio divisible en 2 salas, con superficie total aproximada de 260.00 M2; d) un muelle de carga, con superficie aproximada de 700.00 M2; e) un hall con superficie aproximada de 150.00 M2; f) una cafetería, con superficie aproximada de 200.00 M2; g) un restaurante, con superficie aproximada de 200.00 M2; h) salas de comisión (9) con superficie total aproximada 600.00 M2; i) aseos públicos en planta baja, con superficie aproximada 100.00 M2; j) aseos públicos para hombres y mujeres en el primer nivel, con una superficie aproximada de 100.00 M2; k) un almacén-bodega, con superficie aproximada de 1,300.00 M2, y; l) una superficie destinada a oficinas de administración, escaleras y áreas comunes, de 1600.00 M2 aproximadamente.



A este edificio se le designara en lo sucesivo como el "PALACIO DE CONGRESOS".

2. La construcción de un edificio de uso cultural que se denominará Museo Panamericano, con una superficie construida aproximada de 8,000.00 M2, en la que se comprenderán un auditorio, galerías, biblioteca, talleres, cafetería y tienda, áreas de oficinas administrativas, áreas de apoyo y un foro abierto.

A este edificio se le designará en lo sucesivo como el "MUSEO PANAMERICANO".

3. La urbanización de 82,726.90 M2, la que consistirá en espacios públicos de jardines, parques, plazas y paseos peatonales, incluyendo de forma integral iluminación, ajardinamiento, mobiliario urbano, riego temporalizado, pavimentación y elementos de ornato.

Esta acción urbanística se le denominará en lo sucesivo como el "ÁREA URBANIZADA".

4. Un centro comercial, con una superficie construida aproximada de 96,299.44 M2; nueve torres con destino habitacional, de 25 niveles cada una, con una superficie construida aproximada de 91,405.17 M2, y; nueve torres con destino habitacional, de 35 niveles cada una, con una superficie construida aproximada 221,981.76 M2. Todos estos edificios, que se construirán sobre una fracción del PREDIO, con superficie aproximada de 45,093.10 M2.

A el conjunto de estos edificios y la fracción de el PREDIO en donde serán construidos, se le denominará como el "ÁREA COMERCIAL-HABITACIONAL".

5. Una torre de oficinas de 62 niveles, con una superficie construida de 56,755.00 M2 aproximadamente, que se construirá sobre una fracción del PREDIO con superficie aproximada de 4,708.00 M2.



[Handwritten signatures and scribbles]



A este edificio, conjuntamente con la fracción del PREDIO en donde será construido, se le denominará como la "TORRE OFICINAS".

6. Un edificio destinado a hotel, con una superficie construida aproximada de 24,000.00 M2, que se construirá sobre una fracción del PREDIO con superficie aproximada de 7,472.00 M2.

A este edificio, conjuntamente con la fracción del PREDIO en donde será construido, se le denominará como el "HOTEL".

7. Un área de estacionamientos con superficie construida aproximada de 305,943.59 M2, que se construirá en 3 niveles por debajo de cota 0, o sea por debajo de nivel de calle, que abarcará, a nivel de calle, una fracción del PREDIO con superficie de 101,981.30 M2; superficie que a ese nivel, tendrá espacios públicos.

A esta área, conjuntamente con la fracción del PREDIO por debajo de nivel de calle, se le denominará como el "ESTACIONAMIENTO".

Como Anexo 4, se agrega, debidamente firmado por las partes, un plano de el PREDIO en el que se contiene el sembrado de cada uno de los edificios y acciones urbanísticas antes mencionado, conjuntamente con un avalúo catastral de el PREDIO.

Las acciones urbanísticas a efectuarse en inmuebles colindantes a el PREDIO, son las siguientes:

A) Un edificio, destinado a albergar una escuela primaria, con una superficie total construida de 3,500.00 M2, con capacidad para 300 alumnos, ocho aulas, canchas deportivas, salón de usos múltiples y oficinas administrativas.

A este edificio se le denominará como la "ESCUELA".

B) Un edificio destinado a albergar un hospital de segundo nivel, con una superficie total construida de 5,500.00 M2, que contendrá la distribución de áreas que en su oportunidad determinen el AYUNTAMIENTO y la entidad que operará el hospital mencionado, la cual deberá cumplir con la NOM-197-SSA1-2000 Requisitos Mínimos de Infraestructura y Equipamiento de Hospitales y Consultorios, y la NOM-178-SSA1-1998 Infraestructura del Consultorio Médico.

En lo sucesivo a este inmueble, se le denominará como el "HOSPITAL".

C) La rehabilitación del edificio del Planetario "Severo Díaz Galindo", así como el ajardinamiento de su entorno, implementando un jardín botánico en la parte recayente a su fachada, así como la rehabilitación del Parque Huentitán.

En lo sucesivo a esta acción urbanística se le denominará por lo que ve al Planetario "Severo Díaz Galindo", como el "PLANETARIO", y por lo que ve a la rehabilitación del Parque Huentitán, como el "PARQUE HUENTITAN".

D) La reforestación del Parque Zoológico Guadalajara.

A esta acción urbanística se le denominará como el "ZOOLOGICO".





TERCERA.- APORTACIONES DEL AYUNTAMIENTO.- El AYUNTAMIENTO aportara, para la realización de PUERTA DE GUADALAJARA, lo siguiente:

a) El PREDIO, con todo lo que de hecho y derecho le corresponde al mismo.

Para estos efectos, el AYUNTAMIENTO, en la fecha de firma del CONVENIO, transmite, obligándose al saneamiento para el caso de evicción, la propiedad del PREDIO a el FIDEICOMISO libre de cargas y gravámenes, libre de ocupantes, invasores, arrendatarios, y comodatarios y al corriente en todo tipo de gastos, impuestos y derechos.

Simultáneamente a la firma del CONVENIO, el AYUNTAMIENTO entrega a PUERTA GUADALAJARA, quien la recibe, la posesión material y jurídica del PREDIO, libre de poseedores de cualquier clase, y libre de cualquier tipo de bienes que se mantenían por el AYUNTAMIENTO en deposito en el PREDIO, especialmente vehículos automotores y composta. La posesión material del PREDIO y, en consecuencia, la situación física del mismo, permiten iniciar de inmediato los trabajos de excavación y construcción, sin perjuicio de la necesidad de contar con las licencias para ello.

b) La emisión, a favor de PUERTA GUADALAJARA, de todas las licencias, autorizaciones y permisos de carácter municipal que se requieran, de conformidad con las leyes vigentes al momento de su emisión, para llevar acabo todas y cada una de las acciones urbanísticas que, en terminos de la cláusula Segunda del presente convenio, comprenden el desarrollo PUERTA GUADALAJARA, incluyendo autorizaciones para constituir uno o mas regimenes en condominio, autorizaciones para preventa y venta de inmuebles, la recepción de las obras de urbanización y las licencias de habitabilidad de todas las edificaciones.

Lo anterior, en el entendido de que la obligación del AYUNTAMIENTO, estará condicionada a que tales acciones urbanísticas y las propias solicitudes de dichas licencias, autorizaciones y permisos, se encuentren ajustadas al PLAN y a las normas estatales, municipales y federales vigentes al momento de su emisión.

Las licencias, autorizaciones y permisos aquí mencionados, se emitirán a favor de PUERTA GUADALAJARA, o a favor de los CONTRATISTAS o de los ASOCIADOS (según dichos términos se definen mas adelante) que PUERTA GUADALAJARA indique por escrito al AYUNTAMIENTO.

c) El monto total de todos los derechos de carácter municipal que se causen por todas las licencias, autorizaciones y permisos de carácter municipal, que se requieran, de conformidad con las leyes vigentes al momento de su emisión, para construir, urbanizar y llevar a cabo todas y cada unas de las acciones urbanísticas que, en términos de la cláusula Segunda del CONVENIO, comprenden el desarrollo PUERTA DE GUADALAJARA, incluyendo las autorizaciones para constituir uno o más regimenes en condominio, autorizaciones para preventa y venta de inmuebles, recepción de las obras de urbanización y las licencias de habitabilidad de los INMUEBLES PRIVADOS y los INMUEBLES PÚBLICOS.

Por lo anterior, ni PUERTA GUADALAJARA ni tampoco, en su caso, los CONTRATISTAS y los ASOCIADOS (según dichos términos se definen mas adelante) que bajo la coordinación de PUERTA GUADALAJARA participen en cualquier forma en PUERTA GUADALAJARA, tendrán



que pagar cantidad alguna por los derechos de carácter municipal aquí mencionados, los cuales de conformidad con el DECRETO, serán asumidos en su totalidad por el AYUNTAMIENTO.



CUARTA.- APORTACIONES DE PUERTA GUADALAJARA.- PUERTA GUADALAJARA aportará para la realización del proyecto PUERTA DE GUADALAJARA, lo siguiente:

a) Los planos, proyectos ejecutivos, planeación, desarrollo, urbanización, lotificación, dotación de infraestructura, instalaciones, administración y construcción de todas las acciones urbanísticas que integran PUERTA DE GUADALAJARA.

b) La prestación de los servicios necesarios para llevar a cabo tales acciones urbanísticas.

La prestación de los servicios podrá ser realizada por PUERTA GUADALAJARA o por las personas físicas o morales que PUERTA GUADALAJARA libremente elija, ya sea por haberlos contratado para realizar dichos servicios (en lo sucesivo los "CONTRATISTAS"), o por haberlos incorporado al presente convenio como inversionistas (en lo sucesivo los "ASOCIADOS"). Ello, en el entendido de que PUERTA GUADALAJARA no quedará liberada de las obligaciones que asume para con el AYUNTAMIENTO por la intervención de tales ASOCIADOS o CONTRATISTAS.

PUERTA GUADALAJARA y, en su caso, los CONTRATISTAS, serán, en forma solidaria, los únicos responsables de la calidad de las obras de urbanización y construcción que se realicen, de los vicios ocultos de las mismas y de cualquier responsabilidad que se pudiera generar a favor de AYUNTAMIENTO y de terceros como consecuencia de la ejecución de dichas obras.

El AYUNTAMIENTO no tendrá responsabilidad alguna por las obligaciones asumidas por PUERTA GUADALAJARA con los CONTRATISTAS y ASOCIADOS en los términos del presente apartado.

c) Los recursos económicos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanísticas que integran PUERTA GUADALAJARA, que podrán consistir en dinero y en especie, los cuales podrán ser recursos propios de PUERTA GUADALAJARA, recursos provenientes de CONTRATISTAS y ASOCIADOS, y también de instituciones financieras como consecuencia del otorgamiento de créditos, emisión de títulos de crédito y obligaciones y en general de cualquier contrato de naturaleza financiera (en lo sucesivo los "ACREEDORES").

La inversión que PUERTA GUADALAJARA hará en los INMUEBLES PÚBLICOS, inversión que incluye el costo de la prestación de los servicios, impuestos que ésta cause, costos financieros y costos indirectos, será la siguiente:

(i) El PALACIO DE CONGRESOS, \$9,825,000.00 USD (NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

(ii) El MUSEO PANAMERICANO y la ESCUELA, conjuntamente, \$13,039,000.00 USD (TRECE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), de los cuales \$3,939,000.00 USD (TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) corresponden a la ESCUELA y \$9,100,000.00 USD



(NUEVE MILLONES CIEN MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) corresponden a el MUSEO PANAMERICANO.



(iii) El ÁREA URBANIZADA, \$19,550,000.00 USD (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

(iv) El HOSPITAL, \$6,930,000.00 USD (SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

(v) El PLANETARIO, \$16,090,000.00 (DIECISEIS MILLONES NOVENTA MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), de los cuales \$2,500,000.00 USD (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), se destinaran a la rehabilitación de PARQUE HUENTITAN, y el resto, es decir \$13,590,000.00 (TRECE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), propiamente a la rehabilitación del PLANETARIO.



(vi) El ZOOLOGICO, \$100,000.00 (CIEN MIL DÓLARES MONEDA EN CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

El monto total de la inversión de PUERTA GUADALAJARA en los INMUEBLES PÚBLICOS, ascenderá a la cantidad de \$65,534,000.00 USD (SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); cifra que se determinó por PUERTA GUADALAJARA y el AYUNTAMIENTO considerando una paridad del peso mexicano con el dólar americano de \$10.50 diez pesos 50/00 Moneda Nacional por un dólar, lo que arroja la cantidad de \$ 688'107,000.00 SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.

Por lo anterior, la denominación del costo de las inversiones en dólares moneda de los Estados Unidos de América, tiene en el CONVENIO meros efectos de referencia, ya que PUERTA GUADALAJARA realizara dichas inversiones en pesos mexicanos.

PUERTA GUADALAJARA entregará al AYUNTAMIENTO, a la conclusión de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS, las facturas incluyendo impuestos, recibos, estados de cuenta y en general toda la documentación contable que acredite el costo total de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS. En caso de que al momento de recibirse el último de los INMUEBLES PÚBLICOS por el AYUNTAMIENTO, se determine de acuerdo a tales documentos, que el costo total de la inversión de PUERTA GUADALAJARA en los INMUEBLES PÚBLICOS fue menor a la cantidad de \$688'107,000.00 SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, PUERTA GUADALAJARA estará obligado a invertir los recursos remanentes en fortalecimiento de las áreas de PUERTA DE GUADALAJARA, que el AYUNTAMIENTO le indique. En el caso de la rehabilitación del PLANETARIO, los recursos remanentes de los correspondientes \$13,590,000.00 (TRECE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); en caso de existir, se aplicarán a equipamiento interior del mismo.



Los materiales y terminados empleados en la construcción de los INMUEBLES PÚBLICOS, serán de primera calidad de acuerdo al uso y destino de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS.

La inversión de PUERTA GUADALAJARA en los INMUEBLES PUBLICOS no comprenderá los equipamientos, muebles ni instalaciones especiales que según su destino se incorporarán a los INMUEBLES PUBLICOS, no teniendo PUERTA GUADALAJARA ninguna obligación ni responsabilidad al respecto. Lo anterior, salvo que exista un excedente de recursos en el PLANETARIO.

QUINTA.- PLAZOS DE SOLICITUD DE LICENCIAS DE LOS INMUEBLES PUBLICOS.- PUERTA GUADALAJARA solicitará al AYUNTAMIENTO y a las demás autoridades competentes, las licencias y permisos necesarios para la construcción de los INMUEBLES PUBLICOS, adjuntando los planos y la documentación que las leyes vigentes requieren para ello, en los siguientes plazos máximos:



El HOSPITAL, el PLANETARIO y la ESCUELA, en 120 días contados a partir de la fecha de firma del CONVENIO y del FIDEICOMISO, teniendo en cuenta que, respecto al HOSPITAL, el plazo comenzará a contar una vez que PUERTA GUADALAJARA disponga del programa definitivo del HOSPITAL con la conformidad expresa del AYUNTAMIENTO.

El PALACIO DE CONGRESOS, el MUSEO PANAMERICANO, el ÁREA URBANIZADA, el PARQUE HUENTITAN y el ZOOLOGICO, en 180 días contados a partir de la fecha de firma del CONVENIO y del FIDEICOMISO.

Si para completar los planos y la documentación que las leyes vigentes requieren para solicitar las licencias y permisos o para comenzar las obras, PUERTA GUADALAJARA requiriera algún informe, actuación o actividad administrativa previa a la solicitud, no computarán para el cálculo de los plazos antedichos los días comprendidos entre el día en que PUERTA GUADALAJARA solicitare el informe, la actuación o la actividad administrativa de que se trate y el día en que PUERTA GUADALAJARA obtuviere el informe o se realizare la actividad o actuación administrativa solicitada.

SEXTA.- PLAZOS DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES PÚBLICOS.- PUERTA GUADALAJARA entregará a el AYUNTAMIENTO los INMUEBLES PÚBLICOS con la calidad y especificaciones de obra que se determinen en los proyectos ejecutivos de cada una de ellas, en los plazos que se relacionan a continuación; plazos que comenzarán a transcurrir a partir de la entrega por el AYUNTAMIENTO de las licencias, autorizaciones y permisos municipales que se requieran por las leyes vigentes en el momento de su emisión, para llevarlos a cabo, así como de la obtención por parte de PUERTA GUADALAJARA, de todas aquellas otras licencias, autorizaciones y permisos de carácter federal y estatal que también requieran las leyes vigentes, para llevarlos a cabo.

El HOSPITAL: 12 meses.

El PLANETARIO: 12 meses.

La ESCUELA: 12 meses.

El PARQUE HUENTITAN: 24 meses.



El PALACIO DE CONGRESOS: 44 meses.

El MUSEO PANAMERICANO: 44 meses.

El ÁREA URBANIZADA: 44 meses.

El ZOOLOGICO: 44 meses.

Los plazos aquí consignados se entenderán como plazos máximos, pudiendo PUERTA GUADALAJARA hacer entrega de los INMUEBLES PÚBLICOS con anticipación al vencimiento de los mismos.

SÉPTIMA.- EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES URBANISTICAS.- A efecto de que PUERTA GUADALAJARA este en posibilidad de cumplir con los montos de inversión y los plazos de entrega de los INMUEBLES PUBLICOS, los proyectos ejecutivos de los mismos, los planos y demás documentos técnicos anexos a los mismos, la dirección y la ejecución de las obras, y en general, la realización de las acciones urbanísticas a cargo de PUERTA GUADALAJARA, solo podrán ser realizadas por esta o por los ASOCIADOS o CONTRATISTAS libremente designados por PUERTA GUADALAJARA, no pudiendo realizarse por ningún tercero que no designe expresamente PUERTA GUADALAJARA.

OCTAVA.- DE LOS INMUEBLES PÚBLICOS.- La propiedad absoluta y exclusiva de los INMUEBLES PÚBLICOS corresponderá al AYUNTAMIENTO, como contraprestación única y total de sus aportaciones al CONVENIO.

La propiedad de los INMUEBLES PÚBLICOS le será transmitida al AYUNTAMIENTO por el fiduciario en el FIDEICOMISO, en la misma fecha en que PUERTA GUADALAJARA entregue al AYUNTAMIENTO la posesión jurídica y material de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS; fecha que coincidirá y no excederá de los plazos estipulados en la cláusula Sexta del CONVENIO. Será responsabilidad de PUERTA GUADALAJARA el que el fiduciario en el FIDEICOMISO cumpla dentro del término pactado con la obligación de transmitir al AYUNTAMIENTO la propiedad de los INMUEBLES PÚBLICOS.

La propiedad se le transmitirá al AYUNTAMIENTO libre de todo gravamen y limitación de dominio, obligándose PUERTA GUADALAJARA al saneamiento para el caso de evicción por lo que ve a las construcciones.

En la fecha de entrega de la posesión de los INMUEBLES PÚBLICOS, se levantará, en presencia de Notario Público, una acta recepción por parte del AYUNTAMIENTO, de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS.

El AYUNTAMIENTO incorporara al patrimonio municipal los INMUEBLES PÚBLICOS bajo el régimen jurídico que de acuerdo a su destino y a las leyes vigentes aplicables les compete.

NOVENA.- DE LOS INMUEBLES PRIVADOS.- A virtud de que los INMUEBLES PRIVADOS forman parte integrante de PUERTA DE GUADALAJARA, PUERTA GUADALAJARA se obliga a construirlos, de conformidad con los proyectos ejecutivos que elaborará para ello, en los plazos que el mercado de cada uno de dichos inmuebles demande.





La propiedad de los INMUEBLES PRIVADOS corresponderá a PUERTA GUADALAJARA como resultado del CONVENIO, y la misma le será transmitida por el fiduciario en el FIDEICOMISO.

Lo anterior, en el entendido de que PUERTA GUADALAJARA tendrá a partir de la fecha de firma del CONVENIO y a través del FIDEICOMISO la disposición jurídica de las áreas en donde se construirán los INMUEBLES PRIVADOS, quedando facultado PUERTA GUADALAJARA para gravar, constituir todo tipo de derechos reales y transmitir dicho derecho y, en su caso y en su momento, la propiedad misma de los INMUEBLES PRIVADOS a los ASOCIADOS y a terceros, antes, durante o después de que tales áreas se subdividan y se urbanicen.

La constitución de tales derechos y las transmisiones a que se refiere esta cláusula se podrán realizar a título oneroso o gratuito, conviniendo por ellas contraprestaciones en dinero o en especie, las que en tal caso corresponderán exclusivamente a PUERTA GUADALAJARA. Podrán realizarse antes de la construcción, durante la construcción o al concluir la construcción de los INMUEBLES PRIVADOS.

Podrá PUERTA GUADALAJARA también ceder los derechos y obligaciones que para el mismo se derivan del CONVENIO, así como los derechos fideicomisarios que para el mismo se derivan del FIDEICOMISO, quedando facultado para aportarlos a otras personas morales en pago de capital social y prima por suscripción de acciones o partes sociales, limitado siempre a derechos y obligaciones exclusivamente vinculados a la construcción, comercialización, enajenación, venta y concesión de uso o goce de los INMUEBLES PRIVADOS.

En cualquiera de estos supuestos de transmisión, las personas físicas o morales que bajo cualquier título adquieran los bienes muebles, inmuebles, derechos y obligaciones antes referidos, serán considerados como ASOCIADOS, salvo que la transmisión de propiedad de que se trate se realice sobre inmuebles terminados, a los usuarios finales de conformidad con su destino, segregándose en forma definitiva del FIDEICOMISO.

En todo caso, PUERTA GUADALAJARA no quedará liberado de ninguna obligación asumida en el CONVENIO y en el FIDEICOMISO frente al AYUNTAMIENTO, y en caso de que cualquiera de sus obligaciones frente al AYUNTAMIENTO vaya a ser ejecutada por CONTRATISTAS, PUERTA GUADALAJARA continuará obligado solidariamente con tales CONTRATISTAS.

El AYUNTAMIENTO no tendrá responsabilidad alguna frente a PUERTA GUADALAJARA, los ASOCIADOS o terceros, respecto a la ejecución o calidad de las obras, así como tampoco, a ninguna otra responsabilidad que se genere como consecuencia de la construcción, comercialización y enajenación de los INMUEBLES PRIVADOS.

DÉCIMA.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.- PUERTA GUADALAJARA o en su caso, los CONTRATISTAS y ASOCIADOS, serán responsables de la obtención y pago de todas las licencias, permisos y autorizaciones de carácter federal y estatal que sean necesarias para la ejecución de las obras de urbanización y construcción de PUERTA DE GUADALAJARA. El AYUNTAMIENTO coadyuvará con PUERTA GUADALAJARA en el trámite y obtención de las mismas.

DÉCIMA PRIMERA.- ACTOS DE DOMINIO SOBRE EL PREDIO.- PUERTA GUADALAJARA, a partir de la fecha de firma del CONVENIO, estará facultado, a través del

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.



FIDEICOMISO, a realizar todos los actos de dominio que sean necesarios o convenientes para la realización del Proyecto PUERTA DE GUADALAJARA según se describe en la cláusula Segunda del presente CONVENIO. Enunciativamente mas no limitativamente, podrá subdividirlos, constituir uno o mas regimenes en condominio, transmitirlos a otros fideicomisos vinculados a el fideicomiso, hipotecarlos, prometerlos en venta, en permuta o en fideicomiso, darlos en comodato y en general en realizar cualquier acto jurídico sobre ellos como si se tratara de dueño de los mismos.

No obstante lo anterior, PUERTA GUADALAJARA no podrá, respecto a los INMUEBLES PÚBLICOS, gravarlos ni constituir sobre ellos derechos reales bajo ningún título, así como tampoco podrá conceder el uso o goce temporal de los mismos bajo ningún acto o contrato, salvo temporalmente y con el único fin de llevar a cabo la urbanización y construcción de dichos INMUEBLES PÚBLICOS.



Adicionalmente, las instrucciones que PUERTA GUADALAJARA deba girar al Fiduciario en el FIDEICOMISO en relación con los INMUEBLES PÚBLICOS así como cualquier otro acto jurídico que afecte en cualquier forma los INMUEBLES PÚBLICOS, deberá ser también notificado al AYUNTAMIENTO por conducto del Director de Obras Públicas.

DÉCIMA SEGUNDA.- RIESGOS DE LAS OBRAS.- PUERTA GUADALAJARA asume todos los riesgos que puedan sufrir los INMUEBLES PÚBLICOS durante el plazo de urbanización y construcción y hasta la entrega de la posesión jurídica y material de los mismos al AYUNTAMIENTO.

DÉCIMA TERCERA.- PENAS CONVENCIONALES POR MORA.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2104, 2105, 2117, 1840, 1842, 1843 y demás relativos del Código Civil Federal, aplicable en forma supletoria al Código de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º del propio Código de Comercio, y el artículo 88 del precitado Código de Comercio, PUERTA GUADALAJARA se obliga a pagar al AYUNTAMIENTO, por concepto de pena convencional en caso de mora en la entrega de cada uno los INMUEBLES PÚBLICOS, en las fechas convenidas respecto a cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS en la cláusula Sexta del CONVENIO, la cantidad que resulte de aplicar el 0.5% a el monto de inversión que por cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS se menciona en el inciso c) de la cláusula Cuarta del CONVENIO, considerando la paridad peso/dólar que en el propio inciso c) se estipula. Esta pena convencional se causará individualmente por cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS por cada trimestre completo de retraso en la entrega.

Lo anterior, en el entendido de que tratándose del HOSPITAL, el PLANETARIO y la ESCUELA, existirá un plazo de gracia, sin causación de dicha pena convencional, de 6 meses adicionales.

No se causarán las penas convencionales aquí estipuladas cuando el retraso no sea imputable a PUERTA GUADALAJARA a virtud de que el mismo se deba a hechos o actos imputables a terceros o a causas de fuerza mayor o caso fortuito.

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2104, 2105, 2117, 1840, 1842, 1843 y demás relativos del Código Civil Federal, aplicable en forma supletoria al Código de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º del propio Código de Comercio, y el artículo 88 del precitado Código de Comercio, el incumplimiento total de PUERTA GUADALAJARA a construir los INMUEBLES



[Handwritten signature and scribbles]



PÚBLICOS en los términos convenidos en el CONVENIO, causará una pena convencional a cargo de PUERTA GUADALAJARA por una cantidad de \$65'534,000.00 SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; importe del monto total de la inversión, o su equivalente en pesos mexicanos a una paridad de \$10.50 diez pesos 50/100 Moneda Nacional por dólar, o sea la cantidad de \$688'107,000.00 SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.

Para efectos de lo aquí convenido, se entenderá por incumplimiento total, el no concluir la construcción de la totalidad de los INMUEBLES PÚBLICOS en un plazo de 12 meses posteriores al vencimiento del plazo de entrega de los mismos estipulado en la cláusula Sexta del CONVENIO y concediendo el plazo de gracia, que respecto al HOSPITAL, el PLANETARIO y la ESCUELA se convienen en la cláusula Décima Tercera del CONVENIO.



En el supuesto de que el incumplimiento se realice tan solo por lo que ve a alguno o algunos de los INMUEBLES PÚBLICOS, la pena convencional tan solo se aplicará a dichos INMUEBLES PÚBLICOS, calculándose el monto de la misma en proporción al monto de la inversión estipulada para cada uno de ellos en el inciso c) de la cláusula Cuarta del CONVENIO.

En su caso, la pena convencional por incumplimiento aquí estipulada, dejará sin efecto las penas convencionales por mora convenidas en la cláusula Décima Tercera anterior del CONVENIO. Por tanto, cualquier cantidad pagada por PUERTA GUADALAJARA por concepto de pena convencional por mora respecto a cualquiera de los INMUEBLES PÚBLICOS, se aplicará a la pena convencional por incumplimiento de aquel o aquellos de los INMUEBLES PÚBLICOS de que se trate.

DÉCIMA QUINTA.- PRENDA SOBRE DERECHOS FIDEICOMISARIOS.- En garantía del cumplimiento de la obligación de PUERTA GUADALAJARA, de pagar las penas convencionales por mora estipuladas en la cláusula Décima Tercera del CONVENIO, o en su caso la pena convencional por incumplimiento, convenida en la cláusula Décima Cuarta del CONVENIO, PUERTA GUADALAJARA constituirá prenda sobre los derechos fideicomisarios que para PUERTA GUADALAJARA se derivan del FIDEICOMISO, por lo que ve al suelo y las construcciones que constituirán el HOTEL.

El costo final que tendrá el HOTEL, considerando el suelo y las construcciones, será de \$66,000,000.00 USD (SESENTA Y SEIS MILLONES DE DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), suma equivalente al monto total de la inversión que realizara PUERTA GUADALAJARA en todos los INMUEBLES PÚBLICOS.

La prenda garantizará el pago de las penas convencionales por mora y las penas convencionales por incumplimiento de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS. Por ello, conforme se vayan entregando y transmitiendo al AYUNTAMIENTO cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS, la prenda constituida sobre los derechos fideicomisarios se entenderá liberada hasta por el monto de inversión de aquel o aquellos de los INMUEBLES PÚBLICOS de que se trate, en los términos del inciso c) de la cláusula Cuarta del CONVENIO.

Dicha prenda se constituirán en los términos del último párrafo de la fracción tercera del artículo 334 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, notificando al fiduciario en el

FIDEICOMISO su constitución, en un plazo máximo de 15 días posteriores a la fecha de firma del CONVENIO y del FIDEICOMISO.

En tanto la prenda subsista, el suelo y las construcciones del HOTEL, no podrán ser gravadas a favor de terceros ni transmitidas en forma alguna a PUERTA GUADALAJARA, ASOCIADOS ni terceros. Sin embargo, previa aceptación del AYUNTAMIENTO, esta prenda podrá ser sustituida por otra garantía del mismo valor.

DÉCIMA SEXTA.- HIPOTECA UNILATERAL.- En garantía del cumplimiento de la obligación de PUERTA GUADALAJARA, de pagar las penas convencionales por mora estipuladas en la cláusula Décima Tercera del CONVENIO, o en su caso, la pena convencional por incumplimiento convenida en la cláusula Décima Cuarta del CONVENIO, hasta por un monto máximo de \$41,235,217.00 (CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) o su equivalente en euros a una paridad de \$17.00 (DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por un euro, lo que arroja un monto máximo garantizado de 2.425.601.00 € (DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS UN EUROS), PUERTA GUADALAJARA causará que su empresa matriz, Mecano A&U, S.L., constituya hipoteca unilateral en primer lugar y grado a favor del AYUNTAMIENTO sobre inmuebles de su propiedad radicados en España y valorados según avalúo realizado por empresa de reconocido prestigio en una cantidad igual o superior a 2.500.000.00 € (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS).

La hipoteca se otorgará ante un Notario Público español, competente de conformidad con las leyes vigentes españolas, y la misma subsistirá hasta que los INMUEBLES PÚBLICOS hayan sido entregados al AYUNTAMIENTO, o en su defecto, las penas convencionales que garantizan, hayan sido pagadas por PUERTA GUADALAJARA, hasta por la cantidad de \$41,235,217.00 (CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) o su equivalente en euros a una paridad de \$17.00 (DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por un euro, o sea, la cantidad de 2.425.601.00 € (DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS UN EUROS). Sin embargo, dicha garantía podrá ser sustituida por otra garantía del mismo valor.

La garantía se deberá constituir en un plazo máximo de 90 días posteriores a la fecha de firma del CONVENIO y del FIDEICOMISO, y la hipoteca, en caso de no ser sustituida por otra garantía, deberá presentarse para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha de su constitución.

La hipoteca garantizará el pago de la multicitada cantidad de \$41,235,217.00 (CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) o su equivalente en euros a una paridad de \$17.00 (DIECISIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por un euro, o sea la cantidad de 2.425.601.00 € (DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS UN EUROS). Sin embargo, conforme se vayan entregando y transmitiendo al AYUNTAMIENTO cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS, la garantía se entenderá liberada en su monto proporcionalmente a los metros cuadrados construidos de los INMUEBLES PÚBLICOS entregados en plazo respecto al total de metros cuadrados construidos de todos los INMUEBLES PÚBLICOS a entregar, y para los cuales se libraré acta de entrega protocolizada por Notario en el momento de la entrega de la posesión jurídica y material, según las superficies de los INMUEBLES PÚBLICOS definidas en la cláusula Cuarta del CONVENIO. Dicha entrega de posesión y transmisión de propiedad se



BLICO NUMERO 22

acreditarán, la primera, con el acta recepción levantada ante Notario Público a que se hace referencia en el párrafo cuarto de la cláusula Octava del CONVENIO, y la segunda, con la escritura pública correspondiente.



DÉCIMA SÉPTIMA.- FIANZA.- PUERTA GUADALAJARA se obliga a entregar al AYUNTAMIENTO, una fianza por cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS que garantice al AYUNTAMIENTO la calidad de las obras de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS y la reparación o el pago de los vicios ocultos de dichos INMUEBLES PÚBLICOS, por una cantidad equivalente al 10% del monto de inversión consignado en la cláusula Cuarta por cada uno de dichos INMUEBLES PÚBLICOS. Estas fianzas serán entregadas por PUERTA GUADALAJARA al AYUNTAMIENTO en la fecha de entrega y transmisión de propiedad de cada uno de los INMUEBLES PÚBLICOS al AYUNTAMIENTO, y estarán vigentes por el plazo de un año.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE PUERTA GUADALAJARA.- PUERTA GUADALAJARA no podrá, sin el consentimiento expreso y por escrito del AYUNTAMIENTO, transmitir las obligaciones que asume frente al AYUNTAMIENTO, en el CONVENIO.

PUERTA GUADALAJARA cuidará bajo su exclusiva responsabilidad que los recursos que en su caso obtenga de ASOCIADOS, CONTRATISTAS, ACREEDORES y en general de cualquier tercero, sean de procedencia lícita. Al efecto, PUERTA GUADALAJARA aplicará las medidas de protección contra recursos de procedencia ilícita que se encuentren a su disposición, por conducto de las instituciones de banca múltiple mexicanas o las instituciones financieras extranjeras de donde provengan tales recursos; medidas de protección establecidas por las propias instituciones financieras para evitar el lavado de dinero. En consecuencia, PUERTA GUADALAJARA no recibirá recursos en efectivo en ninguna moneda, debiendo exigir la expedición de cheques, transferencias bancarias o cualquier otra medio de transferencia de dinero realizada a través de las instituciones financieras antes mencionadas. Lo anterior, salvo que se trate de recursos provenientes del pago de precio de inmuebles a los usuarios finales de los mismos, en cuyo caso tampoco podrán exceder de cien mil pesos por cada amortización.

El AYUNTAMIENTO no tendrá obligación ni responsabilidad alguna respecto al origen de los recursos económicos que se inviertan en PUERTA DE GUADALAJARA.

DÉCIMA NOVENA.- OBLIGACIONES FISCALES.- El CONVENIO no constituye de ninguna manera la creación o constitución de ninguna persona moral diversa a las partes que lo suscriben, así como tampoco un contrato de Asociación en Participación. El FIDEICOMISO, no es un fideicomiso para actividades empresariales, según este se define en las leyes fiscales federales; actividades empresariales que se realizarán solo por PUERTA GUADALAJARA en los términos del CONVENIO.

Por lo anterior, el AYUNTAMIENTO y PUERTA GUADALAJARA serán individualmente responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que para los mismos se deriven del CONVENIO y del FIDEICOMISO, en los términos de las leyes fiscales federales y estatales. Por lo tanto, ninguna de las partes será considerada como obligada solidaria con la otra por el cumplimiento de las obligaciones fiscales que a cada una de ellas corresponda.

VIGÉSIMA.- RESPONSABILIDAD LABORAL Y CONTRACTUAL.-
GUADALAJARA utilizará bajo su exclusiva responsabilidad, los recursos humanos y técnicos necesarios para la realización de las obras que constituyen PUERTA GUADALAJARA.

Por tanto, PUERTA GUADALAJARA será el único responsable del cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo frente a aquellas personas con las que celebre cualquier acto o contrato que generen una relación laboral en los términos de la Ley Federal del Trabajo, así como las que se deriven de los contratos que celebre con los CONTRATISTAS, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, obligaciones de seguridad social, vivienda, salud, etc. Por ello, PUERTA GUADALAJARA se obliga a indemnizar y mantener en paz y a salvo al AYUNTAMIENTO de cualquier obligación, reclamación, responsabilidad, daño, gasto o erogación que se genera a cargo o en contra del AYUNTAMIENTO con motivo del CONVENIO y de los contratos o relaciones extracontractuales que PUERTA GUADALAJARA adquiera con aquellas personas vinculadas con PUERTA GUADALAJARA por una relación laboral, contractual o extracontractual.

De igual forma, PUERTA GUADALAJARA cumplirá a su costa con todas las obligaciones que la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Ley Federal del Trabajo, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Hacienda del Estado de Jalisco y demás ordenamientos legales que se imponen a los patrones con relación a la inscripción y retención y pago de cuotas por técnicos y trabajadores, y se obliga a demás que los CONTRATISTAS y ASOCIADOS asuman y cumplan dichas obligaciones, liberando de cualquier responsabilidad al AYUNTAMIENTO.

VIGÉSIMA PRIMERA.- El AYUNTAMIENTO, en cumplimiento del DECRETO, promoverá la integración de un órgano honorífico, sin funciones ejecutivas, que dará seguimiento al cumplimiento del DECRETO y del CONVENIO. Este estará integrado de la siguiente forma:

- Un representante del Ayuntamiento.
- Un representante del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente (ITESO).
- Un representante de la Universidad del Valle de Atemajac (UNIVA).
- Un representante de la Universidad de Guadalajara (UdeG).
- Un representante de la Universidad Autónoma de Guadalajara (UAG).
- Un representante del Tecnológico de Monterrey (TEC).
- El Director General de Obras Públicas.
- El Vocal Ejecutivo de la Comisión de Planeación Urbana.
- El Director General de Promoción Económica.
- El Contralor Municipal.

Este órgano no requerirá de formalidad alguna para su integración ni para llevar a cabo sus deliberaciones. Será representante del mismo ante PUERTA GUADALAJARA, el representante del AYUNTAMIENTO.

PUERTA GUADALAJARA proporcionará a este órgano honorífico y respecto a los INMUEBLES PÚBLICOS, un informe semestral de avance de obra, acompañado de los respaldos documentales de las mismas.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Para la interpretación y cumplimiento del CONVENIO, las partes señalan como sus domicilios convencionales, los siguientes:



[Handwritten signatures and scribbles]

El AYUNTAMIENTO Palacio Municipal de Guadalajara, Avenida Hidalgo número 400, Centro Histórico, Guadalajara, Jalisco.

PUERTA GUADALAJARA Avenida Lázaro Cárdenas número 3696, Jardines de San Ignacio, Zapopan, Jalisco.

Los domicilios convencionales aquí señalados, podrán cambiarse por las partes mediante escrito con acuse de recibo, dirigido a la otra parte.

VIGÉSIMA TERCERA.- TÍTULOS DE CLÁUSULAS.- Los títulos de las cláusulas del CONVENIO, se utilizan solo con efectos de referencia y los mismos no afectarán de manera alguna el significado o la interpretación del CONVENIO.

VIGÉSIMA CUARTA.- CONVENIO INDIVISIBLE.- Este CONVENIO, incluyendo sus anexos y el FIDEICOMISO, constituye la totalidad del acuerdo entre las partes con respecto al objeto materia del mismo. Por ello, este convenio reemplaza a todos los convenios y acuerdos verbales o escritos previos celebrados por las partes con respecto al objeto materia de CONVENIO.

VIGÉSIMA QUINTA.- EJEMPLARES.- Este CONVENIO puede firmarse simultáneamente en uno o mas ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, pero todos ellos en conjunto constituirán un mismo y único instrumento

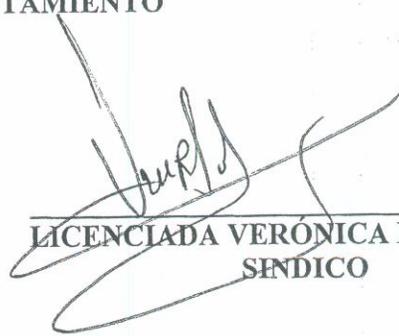
VIGÉSIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes vigentes en el estado de Jalisco y la jurisdicción de los Tribunales Mercantiles del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, salvo, en su caso, para la ejecución de la hipoteca estipulada en la cláusula Décima Sexta del CONVENIO, la cual se sujetará a la leyes vigentes y tribunales competentes del lugar de ubicación del inmueble objeto de la hipoteca.

Se firma el presente convenio, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 10 días del mes de Noviembre de 2008.

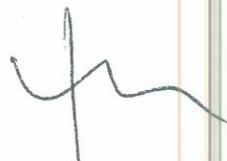
AYUNTAMIENTO



DOCTOR ALFONSO PETERSEN
FARAH
PRESIDENTE MUNICIPAL



LICENCIADA VERÓNICA RIZO LOPEZ
SINDICO



LICENCIADO IGNACIO ALFONSO REJON CERVANTES
SECRETARIO GENERAL

PUERTA GUADALAJARA

SR. JUAN LUIS CANO FORRAT
ABODERADO GENERAL

LICENCIADO ALEJANDRO MORENO PÉREZ, Notario Público Número 22 veintidós de la
Municipalidad de Zapopan, Jalisco, actuando en los términos de los artículos 28 veintiocho y 34 treinta
y cuatro de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, C E R T I F I C O: Que la copia que antecede
concuera fielmente con su original de donde se compulsó y tuve a la vista.- Va en 22 veintidós hojas
útiles las cuales están impresas solo por su anverso.- La presente certificación se expide a solicitud
del señor JUAN LUIS CANO FORRAT, a quien doy fe conocer.- DOY FE. -----
Guadalajara, Jalisco, a 09 nueve de Diciembre del año 2008 dos mil ocho. -----

