CONVENIO DE PAGO EN PARCIALIDADES DEL VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA COMO SUSTITUCIÓN DE PARTE DE LA OBLIGACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

COMPARECEN AL PRESENTE ACTO, POR UNA PARTE EL **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO,** REPRESENTADO POR LOS CC. **LICENCIADO ISMAEL DEL TORO CASTRO, LICENDIADO ERIK DANIEL TAPIA IBARRA, LICENCIADO LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ,** Y **CONTADOR PÚBLICO CERTIFICADO JUAN PARTIDA MORALES,** EN SU RESPECTIVO CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL Y ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA COORDINACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SÍNDICO MUNICIPAL, Y TESORERO MUNICIPAL, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO **"EL MUNICIPIO"**; Y POR LA OTRA COMPARECE EL **C. JORGE MONCADA URIBE,** CON EL CARÁCTER DE ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO DE "IMPULSORA MUEBLERA DE JALISCO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO **"EL DESARROLLADOR"**; QUIENES DE MANERA LIBRE, CON EL PLENO USO DE SUS FACULTADES Y EN EL ENTENDIDO DE LOS ALCANCES DEL PRESENTE INSTRUMENTO DECLARAN LO SIGUIENTE:

1. DECLARA "EL MUNICIPIO":

1.1.- Es un organismo público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, y los artículos 1, 2 y 3, 47, 48, 52, 61, 64 y 67 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

1.2.- Que su domicilio oficial se encuentra ubicado en el edificio que ocupa el Palacio Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, cito en la Calle Higuera número 70 setenta, en la Cabecera Municipal.

1.3.- Que es su deseo suscribir el presente instrumento y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

2. DECLARA "EL DESARROLLADOR":

2.1.- Que es una sociedad mexicana legalmente constituida según consta en escritura número 17,113 diecisiete mil ciento trece de fecha 18 dieciocho del mes de diciembre del año 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Notario Público Titular número 32 treinta y dos, Lic. Salvador García Rodríguez, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

2.2.- Declara bajo protesta de decir verdad, que es propietaria del predio ubicado sobre la carretera Tlajomulco-Buenavista, 800 ochocientos metros antes del entronque al Tecolote en la Localidad La Teja, de este Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie total de 28,756 veintiocho mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados.

2.3.- Que **"EL DESARROLLADOR"** solicitó y obtuvo de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo expedido el martes 27 veintisiete del mes de mayo del año 2014 dos mil catorce, dictado en el expediente número 097-06/14-V/E-100, sobre el predio descrito en el punto número 2.2 dos punto dos del presente convenio, mismo que se dictaminó como Predominante para el uso de fabricación, almacenamiento y distribución de muebles, y en cuyo dictamen señala en el punto 2 dos que deberá cumplir con lo siguiente:

> *"2. Otorgar como Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento, el equivalente al 8% de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar; lo anterior, de conformidad a los artículos 175, 176 y 179 Código Urbano para el Estado de Jalisco y la norma complementaria quinta del Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Estas áreas deberán contar con las obras de infraestructura y equipamiento que permitan su inmediata operación conforme a los dispuesto por los artículos 185 y 186 del mismo Código. En su caso podrá optar por las permuta por otro terreno en los términos del artículo 177 del mismo Código."*

2.4.- Que en fecha 15 quince del mes de enero del año 2015 dos mil quince, se le notificó el acuerdo número CSP/0025/2015 que autoriza la sustitución y permuta de la obligación de otorgamiento de áreas de cesión para destinos y equipamiento, cuyo punto TERCERO establece:

> *"TERCERO.- Con el fin de asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial; ante la escasez de desarrollos habitacionales que propicien un cúmulo de habitantes que constituyan una población objetivo a la cual brindar servicios públicos, y en aras de velar por dar un uso eficiente y responsable a los recursos políticos, se autoriza la solicitud de sustitución de la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destinos, únicamente respecto del valor comercial de la tierra, siendo este el estimado de $598,124.80 (quinientos noventa y ocho mil ciento veinticuatro pesos 80/100 moneda nacional), cantidad determinada en el avalúo referido en el punto anterior, y que la empresa Impulsora Mueblera de Jalisco, S.A. de C.V. deberá ingresar al Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en favor del Municipio en seis pagos diferidos previo convenio que se celebre con el Ayuntamiento de Tlajomulco, debiendo realizar el primer pago en el mes de febrero del presente año 2015 dos mil quince."*

2.5.- Que en virtud del punto TERCERO del acuerdo CSP/0025/2015 que le fue notificado, comparece en este acto a solicitar un prórroga de la sustitución del

pago de $598,124.80 (quinientos noventa y ocho mil ciento veinticuatro pesos 80/100 moneda nacional), por concepto del valor comercial de la tierra, de la obligación del otorgamiento de área de cesión para destinos.

2.6.- Para los efectos del presente convenio señala como su domicilio el ubicado en Carretera Guadalajara - El Verde número 4350-A, San José el Verde, C.P. 45694, El Salto, Jalisco.

2.7.- Finalmente y con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el punto anterior es su deseo celebrar el presente convenio.

Expuesto lo anterior, las partes se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL MUNICIPIO" concede en este acto a **"EL DESARROLLADOR"** una prróroga de 06 seis pagos parciales a partir del 27 de febrero del año en curso respecto del valor comercial de la tierra, siendo este el estimado de ***$598,124.80 (quinientos noventa y ocho mil ciento veinticuatro pesos 80/100 moneda nacional)***, cantidad determinada en el avalúo de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2014 dos mil catorce y elaborado por el Arq. Álvaro Castro Rea, con especialidad en valuación de inmuebles y cédula de especialidad número 5696385, conforme a la siguiente tabla de amortización:

	Nombre del Contribuyente	JORGE MONCADA URIBE [illegible]					
	Número de orden de pago	[illegible]					
	Número de acuerdo	[illegible]					
	Avalúo	$598,124.80					
	[illegible]	12/02/2015	[illegible]				
	Saldo	[redacted]		[redacted]			
	Multa						
	Cantidad a financiar	598,124.80					
	Fecha del Convenio	27/02/2015					
	No. de pagos	6					
	Tasa original	0.022	2.20%				
	Pago mensual	$100,328.10					
	Tabla original						
Fecha	Periodo	Tasa	Intereses	Abono a capital	Pago	Saldo insoluto	Pago mensual
	0					$598,124.80	
27-feb-15	1	0.022	$1,096.56	$99,231.54	$100,328.10	$498,893.26	$100,328.10
27-mar-15	2	0.022	$914.64	$99,413.46	$100,328.10	$399,479.80	$100,328.10
27-abr-15	3	0.022	$732.38	$99,595.72	$100,328.10	$299,884.08	$100,328.10
27-may-15	4	0.022	$549.79	$99,778.31	$100,328.10	$200,105.77	$100,328.10
26-jun-15	5	0.022	$366.86	$99,961.24	$100,328.10	$100,144.53	$100,328.10
24-jul-15	6	0.022	$183.60	$100,144.50	$100,328.10	$0.03	$100,328.10
Suma			$3,843.83	$598,124.77	$601,968.60		$601,968.60

LA PRESENTE HOJA ES PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE LA SUSTITUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS RESPECTO DEL VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA, DE FECHA 30 TREINTA DE ENERO DEL AÑO 2015, QUE CELEBRA EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO; Y EL C. JORGE MONCADA URIBE, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE "IMPULSORA MUEBLERA DE JALISCO", S.A. DE C.V..

SEGUNDA.- Los montos mencionados en la cláusula anterior, deberán ser depositados en el Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en favor **"EL MUNICIPIO".**

TERCERA.- Para efectos de garantizar el cumplimiento de pagar la sustitución de la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destinos respecto del valor comercial de la tierra, se determina necesaria la presentación de una fianza por parte de **"EL DESARROLLADOR"**, consistiendo ésta en un monto de ***$498,437.33 (cuatrocientos noventa y ocho mil cuatrocientos treinta y siete pesos 33/100 moneda nacional)***, para cuya cancelación será requisito indispensable la autorización expresa y por escrito por parte de **"EL MUNICIPIO"**.

Transcurridos los meses señalados en la cláusula PRIMERA sin que **"EL DESARROLLADOR"** haya realizado cada uno de los respectivos pagos, **"EL MUNICIPIO"** podrá hacer efectiva la fianza a que se refiere la presente cláusula a falta de cualquiera de dichos pagos.

CUARTA.- Las partes pactan como pena convencional para el caso en que **"EL DESARROLLADOR"**, incumpla las obligaciones contraídas en las cláusulas del presente instrumento, el 20% veinte por ciento del valor total del terreno. Pena convencional que se actualizará con el incumplimiento en tiempo o forma de las obligaciones contraídas en el presente.

QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio las partes se sujetan a las leyes mexicanas aplicables y se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; renunciando desde ahora, al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro que pudiera corresponderles.

Firmado en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco a los 13 trece días de febrero del año 2015 dos mil quince.

POR "EL MUNICIPIO":

LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA
SECRETARIO GENERAL

LA PRESENTE HOJA ES PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE LA SUSTITUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS RESPECTO DEL VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA, DE FECHA 30 TREINTA DE ENERO DEL AÑO 2015, QUE CELEBRA EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO; Y EL C. JORGE MONCADA URIBE, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE "IMPULSORA MUEBLERA DE JALISCO", S.A. DE C.V..

LIC. LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES
TESORERO MUNICIPAL

POR "EL DESARROLLADOR":

LIC. JORGE MONCADA URIBE
ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO

TESTIGOS:

LIC. ALEXANDRA MORGADO SÁNCHEZ
ABOGADO EN LA COORDINACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

LIC. DAVID ARMANDO CALDERÓN VÁZQUEZ
ABOGADO EN LA COORDINACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

LA PRESENTE HOJA ES PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE LA SUSTITUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS RESPECTO DEL VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA, DE FECHA 30 TREINTA DE ENERO DEL AÑO 2015, QUE CELEBRA EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO; Y EL C. JORGE MONCADA URIBE, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE "IMPULSORA MUEBLERA DE JALISCO", S.A. DE C.V..