

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS.

En la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a los 20 veinte día del mes de junio del año 2014 dos mil catorce, comparecen al presente acto jurídico, por una parte, **CASAS JAVER, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal, el Ing. **Arturo Díaz Infante Hernández**, a quien en lo sucesivo se les denominará como **"EL DESARROLLADOR"**; y, por otra parte, el **Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco**, representado en este acto por los CC. Lic. **Ismael del Toro Castro**, Lic. **Luis Octavio Vidrio Martínez**, Lic. **Alberto Uribe Camacho** y C.P.C. **Juan Partida Morales**, en sus respectivos caracteres de Presidente Municipal, Síndico, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, todos del Ayuntamiento de dicho municipio, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará como **"EL MUNICIPIO"**; y actuando de manera conjunta como **"LAS PARTES"**, los cuales manifiestan su voluntad de celebrar en este acto un **convenio de reconocimiento de derechos**, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones, antecedentes y cláusulas:

DECLARACIONES:

I.- Declara "EL DESARROLLADOR", a través de sus representantes legales:

I.1.- Que su representada es una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, mediante Escritura Pública número 3,325, de fecha 19 de diciembre de 1996, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público número 51, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, se constituyó la sociedad denominada **GRUPO VIMSA PROMOCIONES Y EDIFICACIONES, S. A. DE C. V.**; la cual fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2,645, volumen 428, libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, con fecha 31 de diciembre de 1996. Así mismo mediante Escritura Pública número 10,173, de fecha 26 de Enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 111, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, del estado de Nuevo León, se protocolizó el acta de asamblea extraordinaria de accionistas, en la que se acuerda el cambio de denominación de "Grupo Vimsa Promociones y Edificaciones S.A. de C.V. al de "Casas Javer S.A. de C.V.", la cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 57891*1, de fecha 26 de Enero de 2006.

Asimismo, que es una persona jurídica constituida conforme a las leyes mexicanas y al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias ante la Hacienda Municipal del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

I.2.- Que el Ing. Arturo Díaz Infante Hernández, tiene las facultades legales suficientes para obligar a su representada en los términos del presente contrato, lo que acredita con la Escritura Pública número 22,425, de fecha 17 de Agosto de 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 111, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, del estado de Nuevo León, en la cual se protocoliza el acta de asamblea extraordinaria de accionistas, en la que se acuerda la formalización del nombramiento de apoderados y otorgamiento de facultades, inscrita en el registro público de comercio mediante el folio mercantil electrónico 57891*9, con fecha 27 de Agosto de 2010.

I.3.- Que se encuentra dada de alta en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, según lo acredita con la impresión de su Registro Federal de Contribuyentes, número **CJA961219KJ0**.

I.4.- Que para los efectos del presente convenio señala como su domicilio el ubicado en la Avenida Prolongación Américas número 1536, Tercer Piso, Colonia Country Club, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

II.- Declara "EL MUNICIPIO", a través de sus legítimos representantes, que:

II.1.- Es un nivel de Gobierno y que conforme al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, está investido de personalidad jurídica y capacidad para

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVER, S.A. DE C.V., en la fecha 20 de junio de 2014.

manejar su patrimonio conforme a la ley, por lo que se encuentra en aptitud jurídica de firmar el presente convenio de reconocimiento de derechos.

II.2.- Que sus representantes, los CC. Lic. **ISMAEL DEL TORO CASTRO, LIC. LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ, LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO y C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES**, se encuentran facultados para actuar en representación de "EL MUNICIPIO" de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de acuerdo con lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como los artículos 47, 48, 49 y 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

II.3.- Que los CC. **LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO Y LIC. LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ**, acreditan su carácter de Presidente Municipal y Síndico, respectivamente, con la exhibición en copia certificada de la Constancia de Mayoría de Votos de la Elección para la Integración del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, expedida por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, el 08 de julio de 2012.

II.5.- Que los CC. **LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO y C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES**, acreditan su carácter de Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, respectivamente, con la exhibición en copia certificada del punto de acuerdo número 039/2013, tomado en Sesión Ordinaria del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 26 de febrero de 2013, el primero; y, el segundo, su carácter de Tesorero Municipal, con la exhibición en copia certificada del punto de acuerdo número 207/2012, de 1° de octubre de 2012, emitido por el mismo órgano de gobierno municipal.

II.6.- Que para todos los efectos de este contrato señala como domicilio para recibir notificaciones el ubicado en la calle Higuera número 70, de la cabecera municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

III.- Declaran "LAS PARTES" que:

III.1.- Entienden y conocen los términos y condiciones del presente convenio, y que se reconocen la personalidad con la que comparecen.

III.2.- Que desean celebrar este convenio en los términos y las condiciones que se establecen en el presente instrumento, y que cuentan con todas las facultades, capacidad y recursos para obligarse en términos del mismo.

ANTECEDENTES:

ÚNICO.- El 12 de junio de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de este Municipio, autorizó y aprobó el punto de acuerdo número 102/2014, el cual se anexa copia al presente convenio y del cual se desprende la aprobación y autorización a la modificación del punto de acuerdo 044/2013, tomado en sesión ordinaria de fecha 28 de febrero del año 2013, en lo correspondiente a los resolutivos TERCERO Y CUARTO, modificándose como beneficiario del costo de la obra de infraestructura hidráulica básica para la distribución del vital líquido en el fraccionamiento Lomas de San Diego a la empresa Vivienda Occidental S.A. de C.V., estableciendo como nuevo beneficiario del costo de la obra bajo la modalidad de acción por concertación a la sociedad mercantil Casas Javer S.A. de C.V., documento al que en lo sucesivo se le denominará "EL PUNTO DE ACUERDO".

Una vez hechas las declaraciones, y plasmados los antecedentes del caso, las partes de común acuerdo se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. Del objeto.

El objeto de este convenio consiste en establecer los lineamientos bajo los cuales "EL DESARROLLADOR" y "EL MUNICIPIO", por medio de las dependencias respectivas, ejecutarán e instrumentarán lo determinado en "EL PUNTO DE ACUERDO", quedando sujetas a las autorizaciones establecidas en el resolutivo SEGUNDO del mismo.

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE C.V., en fecha 20 de junio de 2014.

SEGUNDA. Del monto reconocido a "EL DESARROLLADOR".

"LAS PARTES" están de acuerdo y conformes en que el monto reconocido a favor de "EL DESARROLLADOR" según "EL PUNTO DE ACUERDO", en su resolutive CUARTO, ascienda al valor de referencia que de las estimaciones autorizadas por la Dirección de Obras Públicas se desprenda y hasta un tope máximo equivalente a la cantidad de \$4'500,000.00 (Cuatro Millones Quinientos Mil Pesos 00/100 moneda nacional), valor que corresponda al 100% de la inversión que se realizará para la ejecución de la obra señalada en el capítulo de ANTECEDENTES del presente documento; monto sobre el cual versarán los diversos acreditamientos contra obligaciones de pago en general que realice con posterioridad la Tesorería Municipal de "EL MUNICIPIO".

En caso de que existiera algún remanente respecto al monto señalado por el punto de acuerdo descrito en el capítulo de antecedentes del presente instrumento que no esté debidamente acreditado por la Dirección General de Obras Públicas este quedará sin efecto alguno.

TERCERA. Plazo de ejecución de la obra.

"EL DESARROLLADOR" se obliga a realizar los trabajos objeto del presente convenio en un plazo de 120 días naturales, que deberá iniciar el día 1 primero de julio del año en curso, y concluirse el día 30 treinta de noviembre de 2014, conforme al calendario de obra entregado para la realización de la obra.

La ejecución de los trabajos deberá realizarse con la secuencia y el tiempo previsto en el programa general de ejecución de los trabajos, pactado en este convenio de reconocimiento de derechos.

I.- De las cláusulas aplicables a los montos, términos y demás condiciones para el reconocimiento de derechos.

CUARTA. De los términos y condiciones para el reconocimiento.

Para hacer efectivo el reconocimiento, "EL DESARROLLADOR" deberá presentar ante la Dirección General de Obras Públicas de "EL MUNICIPIO", las modificaciones al proyecto definitivo y su presupuesto, quedando sujeto a que el proyecto definitivo y su presupuesto sean autorizados por la Dirección General de Obras Públicas de "EL MUNICIPIO".

QUINTA. De los tiempos y de los montos de los acreditamientos.

"LAS PARTES" acuerdan que los acreditamientos contra obligaciones de pago en general que se realicen respecto del monto que se desprenda de las estimaciones autorizadas por la Dirección General de Obras Públicas, se sujetará a las siguientes reglas:

El 100% cien por ciento del monto reconocido, de conformidad a las estimaciones autorizadas por la Dirección General de Obras Públicas, "EL DESARROLLADOR" deberá acreditarlo contra obligaciones de pago de contribuciones municipales en general a su cargo, dentro del año 2015 dos mil quince.

Así, de esta manera, tenemos que "EL DESARROLLADOR" deberá acreditar los citados montos que se reconocen a su favor, en los tiempos que se señalan en el párrafo anteriores.

Ahora bien, si "EL DESARROLLADOR" no realiza los acreditamientos en los tiempos establecidos anteriormente, el monto que no haya sido ejercido, podrá ser acreditado en el periodo inmediato subsecuente.

A fin de que "EL MUNICIPIO" realice los acreditamientos en los términos y condiciones señalados anteriormente, "EL DESARROLLADOR" deberá tener presentada y aprobada ante la Dirección General de Obras Públicas, en términos de la cláusula CUARTA de este convenio, las estimaciones correspondientes por el monto a acreditar.

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE

Esto es, a cada acreditamiento realizado por "EL MUNICIPIO" deberá corresponder una estimación, por lo menos, por el monto de dicho acreditamiento. En caso de que "EL DESARROLLADOR" no cumpla con esta obligación, no tendrá derecho a que "EL MUNICIPIO" le acredite la cantidad solicitada contra la obligación de pago de que se trate.

SEXTA. Del procedimiento para el acreditamiento del monto reconocido.

"EL DESARROLLADOR" deberá presentar ante la Tesorería Municipal de "EL MUNICIPIO" las solicitudes por escrito de acreditamiento del saldo a favor reconocido respecto de determinadas obligaciones de pago a su cargo. La Tesorería Municipal será la dependencia encargada de realizar los acreditamientos correspondientes y los diversos procesos jurídicos, administrativos, contables y financieros a fin de materializar los acreditamientos del saldo a favor, y, en consecuencia, tener como pagadas las obligaciones fiscales respecto de las cuales verse cada una de las solicitudes presentadas por "EL DESARROLLADOR". La Tesorería Municipal, a través de la Dirección de Ingresos, luego de realizar los procedimientos correspondientes, deberá emitir los recibos oficiales de pago de las obligaciones de pago materia de los acreditamientos solicitados.

SÉPTIMA. De la obligación de "EL DESARROLLADOR" de presentar estimaciones.

"EL DESARROLLADOR" deberá presentar ante la Dirección General de Obras Públicas las estimaciones correspondientes a la ejecución de la obra materia del reconocimiento, en los mismos términos y condiciones de cuando se realiza una obra pública contratada por el Ayuntamiento de este municipio. La Dirección General de Obras Públicas validará o no las estimaciones presentadas por el desarrollador, según cumplan o no con los requisitos correspondientes. En caso de que las estimaciones no cumplan con los requisitos estipulados, la Dirección General de Obras Públicas informará de ello a la Tesorería Municipal para los efectos a que haya lugar.

OCTAVA. De la obligación de "EL DESARROLLADOR" de facturar.

"EL DESARROLLADOR" para acreditar el IVA deberá facturar a nombre de "EL MUNICIPIO" la obra materia del reconocimiento a que se refiere "EL PUNTO DE ACUERDO". La factura o las facturas que al efecto expida "EL DESARROLLADOR" deberán cumplir con los requisitos fiscales previstos en el artículo 29 del Código Fiscal de la Federación. En caso de que "EL DESARROLLADOR" no cumpla con este requisito, "EL MUNICIPIO" no tendrá la obligación de realizar ningún reconocimiento en términos de la cláusula QUINTA. En caso de que "EL DESARROLLADOR" presente estimaciones parciales de la obra, deberá emitir facturas parciales a "EL MUNICIPIO" respecto del monto que ampara la estimación de que se trate.

II.- De las cláusulas correspondientes a las reglas a seguir para la ejecución de la obra.

NOVENA.- Disponibilidad de Dictámenes, Licencias, Permisos, Derechos de Bancos de Material y del Inmueble.

"EL DESARROLLADOR" previamente a la realización de los trabajos, deberá tramitar y obtener de las autoridades competentes los dictámenes, permisos, licencias, derechos de bancos de materiales, así como la propiedad o los derechos de propiedad, incluyendo derechos de vía y expropiación de inmuebles sobre los cuales se ejecutarán los trabajos, considerando la evaluación de impacto ambiental.

DÉCIMA.- Estimaciones.

Los trabajos objeto de este convenio, comprendidos en el proyecto y en el programa, se apegarán a la formulación de estimaciones que deberá cubrirse por unidad de concepto de trabajo terminado ejecutado conforme al proyecto validado por la Dirección General de Obras Públicas, mismas que abarcarán periodos mensuales como máximo, las cuales serán presentadas por "EL DESARROLLADOR" a la residencia de obra, acompañada de la documentación soporte correspondiente (hojas resumen, números generadores de cada concepto con croquis y fotografías, notas de

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE

bitácora, resultados de pruebas de laboratorio, etc.) dentro de los 6 (seis) días naturales siguientes a la fecha de corte para el pago de las estimaciones, siendo este el último día de cada mes, con el objeto de conciliar volúmenes y en su caso autorizar la estimación correspondiente. En caso de que queden diferencias se resolverán en la siguiente estimación.

La residencia de obra cuenta con un plazo no mayor de 15 días naturales siguientes a la presentación de las estimaciones, para realizar su revisión y autorización.

La autorización de las estimaciones, será por conducto de la residencia de obra designada por **"EL MUNICIPIO"**, por lo que la fecha de aceptación y firma de estimaciones debe asentarse en la misma y en la bitácora, **"EL MUNICIPIO"** se reserva el derecho a reclamar los trabajos faltantes, mal ejecutados o pagos realizados en exceso.

Presentación de Estimaciones.- **"EL DESARROLLADOR"** recibirá como pago total por la ejecución satisfactoria de los trabajos, el importe que resulte de aplicar los precios unitarios a las cantidades de obra realizada en las fechas que **"EL MUNICIPIO"** determine, se harán las estimaciones de obra ejecutada, con intervalos no mayores de un mes.

Conceptos No Previstos en el Catálogo.- Cuando a juicio de **"EL MUNICIPIO"** sea necesario llevar a cabo trabajos que no estén comprendidos en el proyecto y programa; NO se considerarán en el presupuesto del reconocimiento y serán ejecutados por **"EL DESARROLLADOR"** a su costo.

DÉCIMA PRIMERA.- Garantía de Vicios Ocultos y Defectos.

Para garantizar los defectos y vicios ocultos de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente convenio, **"EL DESARROLLADOR"** presentará la póliza de fianza por el 10% (diez por ciento) del importe de los trabajos realmente ejecutados a favor de **"EL MUNICIPIO"**, la cual estará vigente por dos años contados a partir del día siguiente a la fecha del acta recepción de la obra.

"EL MUNICIPIO" deberá redactar un informe sobre el estado de la obra recibida, dentro de los 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía. Si el informe es favorable, **"EL MUNICIPIO"** procederá a la devolución o cancelación de la garantía y en su caso, al pago de las obligaciones pendientes. Si el informe no es favorable y los defectos observados se deben a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, **"EL MUNICIPIO"** procederá a dictar las instrucciones oportunas a **"EL DESARROLLADOR"**, para la debida reparación de lo construido y concederle un plazo para ello, durante el cual continúa encargado de la conservación de la obra.

Quedan a salvo los derechos de los entes públicos para exigir ante las autoridades competentes el pago de las cantidades no cubiertas de la indemnización que a su juicio corresponda, una vez que se hagan efectivas las garantías constituidas conforme a esta ley.

En tanto **"EL DESARROLLADOR"** no otorgue las fianzas no se perfeccionará el convenio y no surtirá efecto alguno.

DÉCIMA SEGUNDA.- Ajuste de Costos.

Si durante la vigencia del presente convenio de obra ocurren circunstancias o acontecimientos de cualquier naturaleza no previstos en el mismo, los ajustes de costos NO se consideran en el presupuesto del reconocimiento y serán ejecutados por **"EL DESARROLLADOR"** a su costo.

DÉCIMA TERCERA.- Representante del Contratista.

Por su parte, **"EL DESARROLLADOR"** se obliga a tener en el lugar de los trabajos anticipadamente a un profesional que lo represente, el cual deberá ser especialista en la materia, previamente aceptado por **"EL MUNICIPIO"** y cuya aceptación la podrá revocar a su criterio, el representante de **"EL DESARROLLADOR"** deberá estar facultado para ejecutar los trabajos a que se refiere este convenio, así como para aceptar

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE

y objetar las observaciones de obra que se formulen y en general para actuar a nombre y por cuenta de "EL DESARROLLADOR".

DÉCIMA CUARTA.- Obligaciones Obrero-Patronales.

"EL DESARROLLADOR" como empresario y patrón será el único responsable de las obligaciones obrero-patronales ante las diversas instituciones y organismos públicos, derivado de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad social, "EL DESARROLLADOR" se obliga por lo mismo a responder por todas las reclamaciones que los trabajadores presenten en su contra o contra "EL MUNICIPIO" en relación con los trabajos objeto del presente convenio. Así como también con quienes les suministre materiales para la misma, por lo que "EL MUNICIPIO" será ajeno a cualquier reclamación proveniente de dichas relaciones, por lo que se le exime de cualquier responsabilidad derivada de este caso.

DÉCIMA QUINTA. Recursos Humanos de "EL DESARROLLADOR".

Para el cumplimiento del presente convenio, "EL DESARROLLADOR" se obliga a emplear personal técnico especializado para la ejecución de los trabajos objeto del presente convenio.

DÉCIMA SEXTA. Responsabilidades de "EL DESARROLLADOR".

"EL DESARROLLADOR" será el único responsable de los daños y perjuicios que con motivo de la obra se causen a "EL MUNICIPIO" o a terceros, por no ajustarse a lo estipulado en el convenio, por inobservancia de las disposiciones dadas por esta o por las violaciones a las leyes y reglamentos aplicables. De existir las mismas y conforme a su naturaleza, la reparación del daño causado se hará de la manera siguiente:

Reparaciones.- Cuando las obras no se hayan realizado de acuerdo con lo estipulado en este convenio o conforme a las instrucciones de "EL MUNICIPIO", este ordenará su reparación o reposición inmediata con las obras adicionales que resulten necesarias las cuales hará por su cuenta "EL DESARROLLADOR" sin que tenga derecho de retribución alguna; en este caso "EL MUNICIPIO" si lo estima necesario, podrá ordenar la suspensión parcial o total de las obras contratadas en tanto no se lleven a cabo dichos trabajos, y sin que esto sea motivo para ampliar el plazo señalado para la terminación de las obras.

Calidad de los Materiales.- Es facultad de "EL MUNICIPIO" llevar a cabo la inspección y pruebas necesarias de todos los materiales que vayan a usar en la ejecución de la obra, ya sea en el lugar de esta o en los lugares de adquisición o fabricación, con cargo a "EL DESARROLLADOR".

Proveedores y Prestadores de Servicios.- "EL DESARROLLADOR" se compromete al pago de los materiales o servicios relativos de la obra, las causas de incumplimiento presentadas y justificadas a través de la residencia en tanto no sean aclaradas por este, será causa de situación de mora de la empresa.

Seguridad de la Obra.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a adoptar para la revisión de riesgos presentes o futuros con motivo de la obra a ejecutar, a instalar a su costa los anuncios, avisos, señales y medidas preventivas y de orientación que se requieran para evitar los riesgos que se corran por los trabajos que se realizan, de causarse cualquier siniestro será sufragada la responsabilidad por "EL DESARROLLADOR".

Es obligación de "EL DESARROLLADOR" el suministro y colocación del rótulo de obra, con cargo a sus gastos indirectos y conforme a los lineamientos señalados por "EL MUNICIPIO" mismos que se describen en el anexo, en caso de incumplimiento "EL MUNICIPIO" lo proporcionará y su costo será descontado de sus estimaciones.

Vicios Ocultos.- Cuando aparecieren desperfectos o vicios de la obra dentro del término de un año siguiente a la fecha de su recepción, "EL MUNICIPIO" ordenará su reparación o reposición inmediata, lo que hará "EL DESARROLLADOR" por su cuenta y sin tener derecho a retribución por ello. Si "EL DESARROLLADOR" no atiende los requerimientos en un plazo de 10 días hábiles, "EL MUNICIPIO" podrá, con cargo a "EL

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE C.V. el día 20 de junio de 2014.

DESARROLLADOR encomendar los trabajos a un tercero o efectuarlos directamente y hará efectiva la fianza otorgada para tal efecto.

Ni las liquidaciones parciales, ni el reconocimiento de pago total de la obra aunque esta haya sido recibida y aprobada, exime a **"EL DESARROLLADOR"** de la responsabilidad en que pudiere incurrir por vicios ocultos que después resulten y que provengan por defectos de la construcción o mala calidad de los materiales empleados, y por lo tanto, **"EL MUNICIPIO"** podrá con cargo a **"EL DESARROLLADOR"** encomendar los trabajos a un tercero o efectuarlos directamente y hará efectiva la fianza otorgada para tal efecto.

DÉCIMA SÉPTIMA. Supervisión.

"EL MUNICIPIO" a través de los representantes que para el efecto designe, tendrán el derecho a supervisar en todo tiempo las obras objeto de este convenio así como los materiales que en ella se empleen ya sea en el sitio de ésta o en los lugares de adquisiciones y observaciones que estime pertinentes relacionadas con su ejecución, a fin de que se ajuste al proyecto y modificaciones que se consideren pertinentes.

DÉCIMA OCTAVA. De la Bitácora.

La bitácora es el instrumento técnico que por medios de comunicación electrónica, constituye el medio de comunicación entre **"EL MUNICIPIO"** y **"EL DESARROLLADOR"**, en el cual se registrarán los asuntos y eventos de importancia que se presenten durante la ejecución de los trabajos. El uso de la bitácora será obligatorio, su elaboración, control y seguimiento se hará por los medios convencionales.

DÉCIMA NOVENA.- Retenciones y Penas Convencionales.

Las penas convencionales se aplicarán por atrasos en el cumplimiento de las fechas establecidas en el programa de obra, así como por atraso en el cumplimiento en la fecha de terminación de los trabajos pactados en el presente, estipulándose lo siguiente:

Pena por Incumplimiento en Tiempo.- **"EL MUNICIPIO"** tendrá la facultad de verificar mensualmente si los trabajos objeto de este convenio se están ejecutando por **"EL DESARROLLADOR"** de acuerdo con las fechas previamente pactadas, para lo cual **"EL MUNICIPIO"** comparará mes a mes el avance contra el programa y los trabajos efectivamente ejecutados.

Si como consecuencia de la comparación ya citada en el párrafo anterior, se advierte que el avance de los trabajos es menor de lo que debía realizarse y sea por causas imputables a **"EL DESARROLLADOR"**, **"EL MUNICIPIO"** procederá a hacer las retenciones económicas a las estimaciones que se encuentren en proceso en las fechas en las que se determinen los atrasos en base a la siguiente fórmula:

Sanción por incumplimiento en tiempo: $= 0.05x(ic-ie)$.

IC= Inversión contratada.

IE= Inversión ejecutada a la fecha de terminación autorizada.

Pena por Atraso en la Entrega.- Además de la pena por incumplimiento en tiempo, se aplicará una sanción por atraso en la entrega física de la obra que se irá incrementando en la medida en que **"EL DESARROLLADOR"** no entregue totalmente terminada la obra, dicha sanción se calculará según la siguiente fórmula:

Sanción por atraso en la entrega de la obra: $= 0.05x(ic-ie)x(ftr-fta)/30$

IC= Inversión contratada.

IE= Inversión ejecutada a la fecha de terminación autorizada.

FTR= Fecha de terminación real de la obra.

FTA= Fecha de terminación autorizada de la obra.

Pena por Atraso en Finiquito.- **"EL DESARROLLADOR"** se obliga a presentar la documentación completa de finiquito de la obra a la Dirección General de Obras Públicas, a más tardar 30 días naturales a la fecha autorizada de terminación. En caso contrario

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleho del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE

será considerado en estado de mora para nuevos convenios. La presentación tarda de finiquitos causa grave perjuicio al cierre de ejercicio y se corre el riesgo de la cancelación de los recursos para pago.

Para determinar la aplicación de las sanciones estipuladas no se tomará en cuenta las demoras motivadas por caso fortuito o fuerza mayor o por cualquier otra causa, que a juicio de "EL MUNICIPIO" no sea imputable a "EL DESARROLLADOR".

Independientemente de las aplicaciones de las penas señaladas anteriormente, "EL MUNICIPIO" podrá exigir el cumplimiento forzoso del convenio, o hacerlo ejecutar por un tercero con cargo total a "EL DESARROLLADOR".

VIGÉSIMA. Modificaciones al convenio de reconocimiento de derechos.

Prórrogas.- Para que tenga validez la prórroga debe solicitarse por escrito en un plazo máximo de 3 días hábiles de ocurrido el evento que lo motiva y dentro del periodo de ejecución de la obra a la **Dirección General de Obras Públicas**, ésta tendrá un plazo de 5 días hábiles para aprobar o rechazar la solicitud por escrito firmada por el titular, si esto no ocurre en ese periodo, se tendrá por aceptada la solicitud siempre y cuando no haya sido presentada extemporánea, una vez autorizada la prórroga deberá adecuarse el calendario de obra.

El residente de obra deberá sustentar el dictamen técnico que funde y motive las causas que originen la celebración de las prórrogas, según sea el caso, considerándose estos parte de este convenio y obligatorias para "EL DESARROLLADOR" y "EL MUNICIPIO" las estipulaciones que en los mismos se establezcan.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Recepción de Obra.

"EL MUNICIPIO" recibirá las obras objeto de este convenio hasta que sean terminadas en su totalidad, si las mismas hubieren sido realizadas de acuerdo con las especificaciones convenidas y demás estipulaciones de este convenio, mediante un acta de recepción.

"EL DESARROLLADOR" avisará por escrito a "EL MUNICIPIO" la fecha de terminación de la obra y ésta se obliga a recibirla en un plazo de 30 días a partir de la fecha de terminación siempre y cuando esté concluida la obra.

Al término de la obra se levantará acta de recepción con lo cual se dará por terminada y entregada la obra. La recepción de las obras se efectuará sin perjuicio de los descuentos que deban hacerse por concepto de sanciones en los términos de este convenio.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Finiquito y Terminación del Convenio.

Para dar por terminados parcial o totalmente, los derechos y obligaciones asumidos por "EL MUNICIPIO" y "EL DESARROLLADOR" en este convenio, se elaborará una carta de terminación y aceptación de obra, anexando el acta de recepción física de los trabajos.

"EL MUNICIPIO" deberá notificar por oficio a "EL DESARROLLADOR" mediante su representante legal o su residente de obra, la fecha, el lugar y la hora en que se llevará a cabo la entrega del documento de finalización y aceptación de obra; "EL DESARROLLADOR" tendrá la obligación de acudir al llamado que se le haga mediante oficio respectivo; de no hacerlo se le comunicará el resultado dentro de un plazo de 10 días naturales, contados a partir de su emisión.

La carta de terminación y aceptación de obra deberá ser elaborado por "EL MUNICIPIO" y "EL DESARROLLADOR" dentro de los hasta 60 días naturales (según la magnitud de los trabajos) siguientes a la fecha del acta de recepción física de los trabajos, haciéndose contar los créditos a favor y en contra que resulten para cada uno de ellos, describiendo el concepto general que les dio origen y el saldo resultante, debiendo exponer en su caso, las razones de la aplicación de las penas convencionales o del sobre costo de los trabajos.

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE C.V. el día 20 de junio de 2014.

De existir desacuerdo entre las partes respecto a la terminación de la obra, o bien, "EL DESARROLLADOR" no acuda con "EL MUNICIPIO" para su elaboración en el término señalado en el párrafo anterior, "EL MUNICIPIO" procederá a elaborarlo, debiendo comunicar por oficio su resultado a "EL DESARROLLADOR" dentro de un término de 10 días naturales siguientes a la fecha de su emisión; una vez notificado el resultado de dicha carta a "EL DESARROLLADOR" quién tendrá el término de 15 días naturales para alegar lo que a su derecho corresponda; si transcurrido este término no realiza alguna gestión, se dará por aceptado.

Cuando la finalización se realice dentro de los 15 días naturales siguientes a la firma del documento de terminación de obra, el documento donde éste conste se podrá usar como acta administrativa que dé por extinguidos los derechos y obligaciones de "EL MUNICIPIO" y "EL DESARROLLADOR" en este convenio, debiendo agregar únicamente una manifestación de "EL MUNICIPIO" y "EL DESARROLLADOR" de que no existen otros adeudos y por lo tanto se tendrán por terminados los derechos y obligaciones que genera este convenio, sin derecho a ulterior reclamación. Al no ser factible el pago en el término indicado, se procederá a elaborar el acta administrativa que dé por extinguidos los derechos y obligaciones de "EL MUNICIPIO" y "EL DESARROLLADOR" en este convenio.

Cuando por causas injustificadas los trabajos objeto del presente convenio no se entreguen en el plazo establecido en el programa autorizado, todo gasto por concepto de supervisión adicional y servicios de apoyo a la obra será con cargo a "EL DESARROLLADOR". El importe de dichos gastos será deducido de los pagos que "EL MUNICIPIO" deba hacer a "EL DESARROLLADOR".

III.- De las cláusulas generales del convenio.

VIGÉSIMA TERCERA. De la modificación en los derechos y obligaciones del convenio.

"LAS PARTES" acuerdan que cualquier modificación o variación a los derechos y obligaciones que se estipulan en el presente convenio, deberá hacerse constar mediante un diverso convenio por escrito que al efecto suscriban, por lo que cualquier acuerdo en este sentido al que no se le dé dicha forma, no tendrá ningún efecto jurídico, y, por ende, no vinculará a ninguna de las partes. Lo anterior, en la inteligencia que ningún convenio puede ir más allá de lo determinado en el punto de acuerdo.

VIGÉSIMA CUARTA. De la modificación en los derechos y obligaciones del convenio.

"LAS PARTES" acuerdan que cualquier modificación o variación a los derechos y obligaciones que se estipulan en el presente convenio, deberá hacerse constar mediante un diverso convenio por escrito que al efecto suscriban, por lo que cualquier acuerdo en este sentido al que no se le dé dicha forma, no tendrá ningún efecto jurídico, y, por ende, no vinculará a ninguna de "LAS PARTES". Lo anterior, en la inteligencia que ningún convenio puede ir más allá de lo determinado en "EL PUNTO DE ACUERDO".

VIGÉSIMA QUINTA. Independencia del clausulado.

"LAS PARTES" acuerdan que si alguna de las cláusulas que integran este convenio, o alguno de los derechos u obligaciones que se estipulan, es declarado nulo o dejado sin efectos jurídicos mediante una resolución emitida por un órgano jurisdiccional, las demás cláusulas o derechos y obligaciones, seguirán vigentes, con todos sus efectos jurídicos.

VIGÉSIMA SEXTA. De los títulos de las cláusulas.

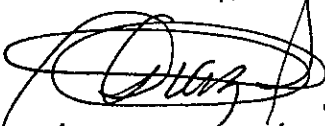
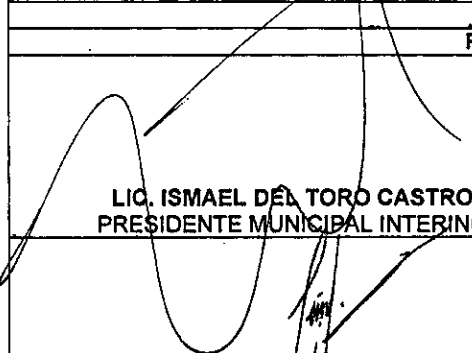
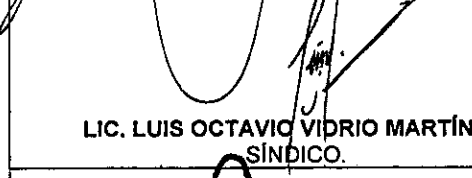
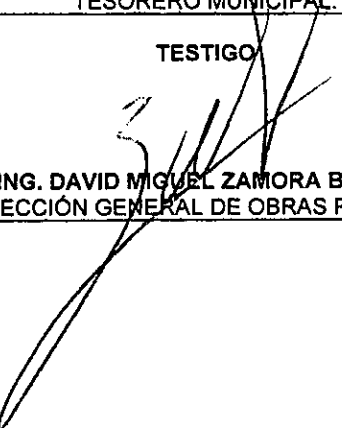
"LAS PARTES" acuerdan que los títulos que se plasman en algunas de las cláusulas del presente convenio, es con la única finalidad de facilitar su lectura y hacer claro su contenido; sin embargo, dichos títulos de ninguna manera determinan los alcances reales de los derechos y obligaciones del presente contrato, pues éstos los determina el contenido de cada una de las cláusulas, al cual se deberán remitir en caso de que surja alguna duda o controversia respecto de los derechos y obligaciones que contraen en virtud de la suscripción de este acto jurídico.

La presente hoja pertenece al Convenio de reconocimiento de derechos correspondiente al punto de acuerdo 102/2014, tomado por el Pleho del Ayuntamiento en la sesión de fecha 12 de junio de 2014, que suscriben por una parte el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y por la otra la empresa CASAS JAVIER, S.A. DE

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Jurisdicción en caso de controversia.

"LAS PARTES" acuerdan que para la interpretación, cumplimiento y en caso de controversia respecto del contenido del presente convenio, se someten expresamente al Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, renunciando desde este momento al fuero de cualquier otro tribunal que por razón de domicilio presente o futuro pudiera corresponderles, conviniendo que en caso de originarse trámite o juicio alguno por el incumplimiento del presente convenio, ya sea judicial o extrajudicial, se someten a las disposiciones legales aplicables del Estado de Jalisco.

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcances que jurídicamente representa el otorgamiento del presente convenio, lo firman el día **20 de junio de 2014**, en unión de los dos testigos de asistencia, los que intervinieron y quisieron hacerlo por estar conformes con el contenido del mismo y por no haber dolo, mala fe, enriquecimiento ilícito, error o coacción de ningún tipo, o bien, cualquier vicio del consentimiento que afecte su validez o existencia.

POR "EL DESARROLLADOR".  LIC. ARTURO DÍAZ INFANTE HERNÁNDEZ. REPRESENTANTE LEGAL DE CASAS JAVIER, S.A. DE C.V.	
POR "EL MUNICIPIO"	
 LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO. PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO.	 LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO. SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO.
 LIC. LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ. SÍNDICO.	 C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES. TESORERO MUNICIPAL.
TESTIGO  LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA COORDINADOR DE SERVICIOS PÚBLICOS.	TESTIGO  ING. DAVID MIGUEL ZAMORA BUENO. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS.