

TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE POLÍTICA FISCAL Y
MEJORA HACENDARIA
OFICIO TES/DPF/512/2019
ASUNTO: SE REMITE CONVENIO

LIC. OSCAR EDUARDO ZARAGOZA CERÓN
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO DEL
AYUNTAMIENTO DE TLAJOMULCO DE
ZÚÑIGA, JALISCO
PRESENTE:

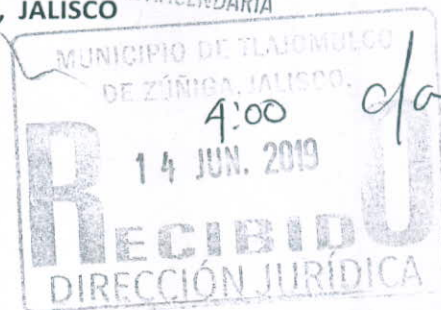
Por medio de la presente, le envío un cordial saludo y a su vez, remito en dos tantos originales el convenio de reconocimiento de derechos celebrado con motivo de la ejecución de la obra pública de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes"; lo anterior en acatamiento al contenido de los artículos 49, primer párrafo, fracción X, 50, primer párrafo, fracción I y, 51, primer párrafo, fracciones V y VI, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; esto para su conocimiento y efectos legales conducentes.

Quedo a la orden para cualquier duda o comentario adicional al respecto.

ATENTAMENTE
TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO A 14 DE JUNIO DE 2019
"2019, AÑO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO EN JALISCO"


LIC. MARCELA AVALOS GALINDO
DIRECTORA DE POLÍTICA FISCAL Y MEJORA HACENDARIA
TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE
TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO

ILBV/MAG



CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS QUE SE CELEBRA CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA DENOMINADA "SOLUCIÓN VIAL LOS GAVILANES" CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PASO A DESNIVEL UBICADO EN EL CRUCE DE LA AVENIDA LÓPEZ MATEOS SUR Y BOULEVARD PUNTO SUR, ASÍ COMO EL ACREDITAMIENTO PARCIAL CONTRA EL MONTO DE OBLIGACIONES DE PAGO EN GENERAL QUE LE CORRESPONDA ENTERAR, PRESENTES O FUTURAS, CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LE DENOMINARÁ "**EL MUNICIPIO**", QUIEN ESTÁ REPRESENTADO POR LOS CIUDADANOS **ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA**, EN SU CARÁCTER DE **PRESIDENTE MUNICIPAL**, **LIC. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ**, EN SU CARÁCTER DE **SÍNDICO MUNICIPAL**, **LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA** EN SU CARÁCTER DE **SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**, Y **LIC. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA**, CON CARGO DE **TESORERA MUNICIPAL**, RESPECTIVAMENTE; POR OTRA PARTE, COMPARECE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "**CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A. P.I. DE C. V.**", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL TITULAR DE LOS DERECHOS**" Y QUIEN A LA FIRMA DEL PRESENTE ACTO ACUDE POR CONDUCTO DE SUS APODERADOS **CC. PEDRO ALBERTO ARPIO GARYBAY Y SERGIO URREA ZERMEÑO**. AMBAS PARTES MANIFIESTAN TENER CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, Y EN FORMA LIBRE Y VOLUNTARIA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS;

DECLARACIONES:

I.- "EL MUNICIPIO", declara:

- a. Es una entidad de carácter público, con patrimonio propio y libre en la administración de su hacienda, integrante del Estado de Jalisco, que se encuentra investida de personalidad jurídica propia en términos de lo dispuesto por los artículos 115, primer párrafo, fracciones II, III, incisos g) e i), así como el segundo párrafo de la aludida fracción III, y fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 73, 77, 85 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco, por consiguiente, susceptible de derechos y obligaciones, facultada para celebrar el presente convenio por así permitirlo las leyes respectivas, atendiendo el contenido de los artículos 1, 2, 4, primer párrafo, punto 99, 47, primer párrafo, fracciones I, II, V, VI, XI, XIII, y XIV, 48, primer párrafo, fracciones IV y VI, 52, primer párrafo, fracciones I, II y VI, 53, primer párrafo, fracción VII, 60, 61, 63, 64, 66, 67, primer párrafo, fracciones I, III y IV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, primer párrafo, 3, 4, primer párrafo, fracciones I, II y III, 7, 14, 16, 17, 18, 38, 39, primer párrafo, fracciones

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A.P.I. DE C.V.

3283 4400

GobTlajomulco

GobiernodeTlajomulco

www.tlajomulco.gob.mx

XXVI y XXXIX, 47, 49, primer párrafo, fracciones II, X y XLIV, 55, 58, primer párrafo, fracciones II, XVII y XXXV y 77, primer párrafo, fracciones II, VII, XIV, XXI, XXIV y XLIII, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; en correlación con lo estipulado en los artículos 1, 2, 3, primer párrafo, fracción IX, 6, primer párrafo, fracción III, 10 primer párrafo, fracciones XVII, XXII, XXXII y LII, 206, 207, 208, primer párrafo, fracciones III y IV, 209, 213, 214, 220, 221, 260 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- b. Sus representantes están facultados para celebrar el presente convenio, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y demás disposiciones aplicables al caso concreto.
- c. El Ingeniero Salvador Zamora Zamora, en su carácter de Presidente Municipal y el Licenciado Miguel Osbaldo Carreón Pérez, en su carácter de Síndico, ambos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, acreditan su cargo público con la constancia de mayoría de votos de la elección municipal, para integración del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, de fecha 10 (diez) de julio del año 2018 (dos mil dieciocho).
- d. El Licenciado Omar Enrique Cervantes Rivera, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento, acredita su nombramiento con el acta de sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (primero) de Octubre del año 2018 (dos mil dieciocho) y de conformidad con los artículos 15, 48, 61 y 62 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco.
- e. La Licenciada Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, en su carácter de Tesorera Municipal, acredita su nombramiento con el acta de sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (primero) de Octubre del año 2018 (dos mil dieciocho) y de conformidad con los artículos 15, 48, 64 y 67 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- f. Tiene su domicilio oficial en el Centro Administrativo Tlajomulco, el cual se ubica en la calle Higuera número 70 (setenta) de la Colonia Centro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- g. Mediante sesión ordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco de fecha 11 once de Abril de 2019 dos mil diecinueve, en la cual en el desahogo del punto XXI-B del orden del día, se aprobó por mayoría de votos, y quedando certificado por el Secretario General del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; bajo el Punto de Acuerdo Número 056/2019, el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, contra obligaciones de pago, presentes

o futuras, a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco a su cargo y/o a cargo de sus empresas filiales.

- h. Razón por la que, en fecha 12 de abril de 2019, compareció **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** ante la Tesorería Municipal a fin notificar la autorización por parte del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga respecto al Reconocimiento de Derechos materia del presente convenio, manifestando bajo protesta de decir verdad que las empresas filiales respecto de las cuales solicita el reconocimiento de derechos son las siguientes:

1. Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.
2. Tierra y Armonía, S.A. de C.V.
3. Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.
4. Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.
5. Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.
6. Fondo MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.
7. Fideicomiso Maestro BIM N° 85100475 MCP1
8. Desarrollo Inmobiliario Epolis, S.A. de C.V.
9. Grupo Axerta, S.A.P.I. de C.V.

Lo anterior en cumplimiento al Punto de Acuerdo 056/2019 y a fin de acatar el contenido del artículo 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- i. Para la planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos en los centros de población, se generará, operará con la concurrencia del Gobierno del Estado, los Ayuntamientos y la participación de los sectores social y privado y los particulares, correspondiendo a **"EL MUNICIPIO"**, por conducto del Ayuntamiento las acciones relativas a la infraestructura y equipamientos para administrar los servicios básicos en los centros de población en el municipio en los términos de lo dispuesto por los artículos 207, 208 fracciones III y IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- j. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 220, 221, y demás relativos y aplicables de Código Urbano para el Estado de Jalisco, se establece que cuando **"EL MUNICIPIO"** por conducto de una empresa, realice obras de infraestructura o equipamiento como aportación de su proyecto de urbanización o edificación y el motivo de aportarlas genera acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto original de urbanización o edificación, previa autorización del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.
- k. El objeto del presente convenio consiste en que **"EL MUNICIPIO"** realice el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial los Gavilanes", contra obligaciones de pago en general,

presentes o futuras a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco que le correspondan a Punto Sur, S.A.P.I. de C.V. y/o a sus empresas filiales las cuales fueron enlistadas en el inciso h) del presente apartado, respecto de la obra pública consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur.

- I. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 220 y 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, **"EL MUNICIPIO"** reconoce la participación de **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** en la realización de diversas acciones urbanísticas, lo que implica que se realicen obras de infraestructura básica superiores a la demanda requerida por su desarrollo o el motivo de aportarlas genere por sus acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto e urbanización o edificación, por lo cual en el presente caso, la realización de obras o aportaciones que se asuman, les otorga el derecho de "acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento y conforme a los conceptos que se establezcan en este acuerdo de voluntades.

- m. La celebración del presente acuerdo fue autorizado y aprobado mediante sesión ordinaria de fecha 11 de abril de 2019, en la cual en el desahogo del punto XXI-B del orden del día, el Ayuntamiento aprobó y autorizó la cantidad de **\$37'127,165.60 (treinta y siete millones ciento veintisiete mil ciento sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional)**, derivado del acreditamiento parcial de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", contra obligaciones en general que le corresponda pagar, presentes o futuras, al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a dicha empresa o sus filiales (las cuales se encuentran descritas en el inciso "h" del presente apartado y que no se reproducen en obvio de repeticiones innecesarias; reconocimiento que deriva de la obra pública consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur; cuyo costo se encuentra avalado por la Dirección General de Obras Públicas, para que le sea reconocido contra el monto de inversión.

II.- "EL TITULAR DE LOS DERECHOS" declara:

- a. Mediante escritura pública número 29, 607 de fecha 30 de abril del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público Titular número 35 del Municipio de Zapopan, Jalisco, se constituyó bajo la denominación **"CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A.P.I. DE C.V."**.

- b. Tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse a la ejecución del objeto de este contrato y dispone de la organización y elementos materiales, humanos y tecnológicos suficientes para ello.
- c. Su registro federal de contribuyentes es el número CCP150505JY0.
- d. Tiene registrado ante la autoridad fiscal competente como domicilio fiscal el siguiente: Avenida Américas 1297, interior 6-B, entre Avenida López Mateos y Calle Buenos Aires, Colonia Providencia 1ª, 2ª, y 3ª Sección, C.P. 44630, Guadalajara, Jalisco, mismo que desde este momento y para todos los efectos legales conducentes se señala como domicilio para oír y recibir notificaciones.
- e. Se otorgó su representación a los **CC. PEDRO ALBERTO ARPIO GARIBAY Y SERGIO URREA ZERMEÑO**, quien acreditan su carácter mediante Escritura Pública número 4,827 cuatro mil ochocientos veintisiete, de fecha 24 veinticuatro de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Diego Robles Farías, Notario Público Titular número 22 veintidós del Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y quienes se identifican con credencial para votar con fotografía con claves de elector ARGRPD80022009H100 el primero y, del segundo la clave de elector es URZRSR80042625H300.
- f. Ha ejecutado obra pública en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y acepta participar en los términos del presente contrato, relativo a el acreditamiento parcial de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes" contra obligaciones en general que le corresponda pagar, presentes o futuras, al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a dicha empresa a sus empresas filiales, respecto de la obra pública de referencia.
- g. En este acto ratifica en todos sus términos el escrito libre presentado el 12 de abril de 2019, ante la Tesorería Municipal, y reitera bajo protesta de decir verdad que las empresas filiales respecto de las cuales solicita el reconocimiento de derechos son las siguientes:
 - 1. Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.
 - 2. Tierra y Armonía, S.A. de C.V.
 - 3. Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.
 - 4. Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.
 - 5. Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.
 - 6. Fondo MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.
 - 7. Fideicomiso Maestro BIM N° 85100475 MCP1
 - 8. Desarrollo Inmobiliario Epolis, S.A. de C.V.
 - 9. Grupo Axerta, S.A.P.I. de C.V.

- h. En este acto solicita al Ayuntamiento se formalice el reconocimiento de su participación en la construcción y el acreditamiento contra obligaciones en general que le corresponda pagar, presentes o futuras, al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a dicha empresa o a sus empresas filiales, respecto de la obra pública referida, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 207, 208 fracciones III y IV, 213, 220, 221, 260 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

III.- LAS PARTES declaran:

1. Reconocerse mutuamente la personalidad con que comparecen a contratar y obligarse en el presente acuerdo de voluntades.
2. Tener interés recíproco en la celebración del presente contrato.
3. Tener acuerdo mutuo y ser su consentimiento obligarse en los términos del presente contrato.

ANTECEDENTES

El 11 once de abril de 2019 dos mil diecinueve, el Ayuntamiento de este Municipio mediante punto de acuerdo 056/2019, aprobó y autorizó al desarrollador el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, por el importe de \$37'127,165.60 (Treinta y siete millones ciento veintisiete mil ciento sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional), punto de acuerdo del que se anexa un tanto en copia simple, formando parte integral de este convenio, y al que en lo sucesivo se le denominara "punto de acuerdo".

Expuesto lo anterior, "**LAS PARTES**" celebran el presente contrato que se consigna en las siguientes;

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.-"EL MUNICIPIO" propone y "**EL TITULAR DE LOS DERECHOS**" acepta que mediante el presente Convenio se establezcan los lineamientos de ejecución respecto a la construcción del paso a desnivel ubicado en Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, de acuerdo al proyecto ejecutivo y presupuesto presentado por la empresa, el cual se acompaña y forma parte integral del presente acuerdo de voluntades, ello a fin de dar debido cumplimiento a lo establecido en el

Punto de Acuerdo 056/2019, mediante el cual se aprobó y autorizó al desarrollador el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 3, primer párrafo, fracción IX, 6, primer párrafo, fracción III, 10 primer párrafo, fracciones XVII, XXII, XXXII y LII, 206, 207, 208, primer párrafo, fracciones III y IV, 209, 213, 214, 220, 221, 260 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

SEGUNDA.- DEL MONTO RECONOCIDO AL TITULAR DE LOS DERECHOS.

Las partes están de acuerdo y conformes en que el monto reconocido a favor del desarrollador asciende a la cantidad de **\$37,127,165.60 (Treinta y siete millones, ciento veintisiete mil, ciento sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional)**, importe que corresponde al acreditamiento parcial (40%) del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur; contra obligaciones de pago en general que realice **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** o sus empresas filiales (las cuales han sido enunciadas por la empresa Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V., en el apartado II, inciso g), del punto 1 al 9, del presente contrato, relativo a las declaraciones hechas por la propia empresa Titular de los Derechos que por este acuerdo de voluntades se le reconocen), con posterioridad, en los términos de los artículos 220 y 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; preceptos legales que les otorga el derecho de "acreditar contra el monto de los derechos que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura".

TERCERA.- DE LOS TIEMPOS Y DE LOS MONTOS DE LOS ACERTAMIENTOS.-

Las partes acuerdan que los acreditamientos contra obligaciones de pago general que se realicen respecto del monto **\$37'127,165.59 (Treinta y siete millones, ciento veintisiete mil, ciento sesenta y cinco pesos 59/100 Moneda Nacional)**, se sujetara a las siguientes reglas:

- a) El **100%** del monto reconocido, es decir, la cantidad de **\$37'127,165.59 (Treinta y siete millones, ciento veintisiete mil, ciento sesenta y cinco pesos 59/100 Moneda Nacional)**, deberá acreditarse por el desarrollador o sus empresas filiales contra obligaciones de pago de contribuciones municipales en general a su cargo, durante los ejercicios fiscales de 2019 y 2020, bajo la condición de que cada que se haga efectivo el derecho de acreditamiento, un 70% (setenta por ciento), se cargue al derecho acreditable e ingrese un 30% (treinta por ciento) por concepto de la obligación de pago que corresponda enterar a favor del Municipio.

Así, de esta manera, tenemos que el desarrollador deberá acreditar el citado monto que se reconoce a su favor, en los tiempos y en los montos que se señalan en los incisos anteriores.

Las condiciones anteriores se estipulan en razón de la situación financiera y presupuestal en la que se encuentra el municipio, en virtud, de la cual no se encuentra en aptitud de acreditar la totalidad de la cantidad reconocida al desarrollador en un período de tiempo mayor al señalado.

A fin de que el Municipio realice los acreditamientos en los términos y condiciones señalados anteriormente, el desarrollador deberá acreditar (en cualquier momento que le sean requeridos por las autoridades competentes), tener presentada ante la Dirección General de Obras Públicas las estimaciones correspondientes a la obra materia del reconocimiento, así como la validación correspondiente por esta última dependencia en cita. 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.

CUARTA.- DE LOS PAGOS EN ALGUNA DE LAS FORMAS PREVISTAS EN LA LEY DE INGRESOS EN CADA ACREDITAMIENTO.-

El desarrollador o alguna de sus filiales reconocidas en el presente convenio, en cada acreditamiento que realice, la Tesorería Municipal deberá pagar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 2019 y la subsecuente de 2020, un equivalente al 30% de la obligación correspondiente, y lo restante se cubrirá mediante el acreditamiento del saldo a favor. Así, por ejemplo, si la obligación de pago a acreditar asciende a la cantidad de \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 Moneda Nacional), el solicitante deberá pagar la cantidad de \$300.00 (Trescientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y el resto del importe, es decir \$700.00 (Setecientos pesos 00/100 Moneda Nacional) se acreditarán del saldo a favor en términos del presente convenio.

Las condiciones anteriores se estipulan en virtud de que así se determinó en el Punto de Acuerdo 056/2019 y, en adición a ello, la situación financiera y presupuestal en la que se encuentra el Municipio, no permite realizar los diversos acreditamientos de la totalidad del monto reconocido al desarrollador, sin recibir pagos pecuniarios parciales, esto es, sin recibir dinero efectivo.

QUINTA.- DEL PROCEDIMIENTO PARA EL ACREDITAMIENTO DEL MONTO RECONOCIDO.-

El desarrollador o sus filiales deberán presentar ante la **Tesorería Municipal** del 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 correspondiente 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 la 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 correspondientes a las obligaciones de pago materia de los acreditamientos solicitados.

SEXTA.-DE LA OBLIGACIÓN DEL DESARROLLADOR DE PRESENTAR ESTIMACIONES.- El desarrollador deberá acreditar tener presentada ante la Dirección General de Obras Públicas las estimaciones correspondientes a la obra materia del reconocimiento, así como la validación correspondiente por esta última dependencia en cita. 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.

Si en el ejercicio de sus atribuciones a la **Dirección General de Obras Públicas**, determina que las estimaciones no cumplen con los requisitos correspondientes, la Dirección General de Obras Públicas informará de ello a la Tesorería Municipal para los efectos señalados en la cláusula séptima del presente convenio.

SÉPTIMA.- DE LAS OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR A FACTURAR.- El desarrollador deberá acreditar haber adjuntado la totalidad de documentación que soporte la obra materia de reconocimiento a que se refiere el punto de acuerdo número 056/2019, ante la Dirección General de Obras Públicas. Asimismo queda obligado a exhibir cualquier documento que le sea requerido por las autoridades competentes a fin de validar la información y documentación que integre el expediente correspondiente. 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 anterior.

OCTAVO.- DE LA MODIFICACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Las partes acuerdan que cualquier modificación o variación a los derechos y obligaciones que se estipulan en el presente contrato, 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 de dicha forma, no tendrá ningún efecto jurídico, y, por ende, no vinculara 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.

NOVENA.- 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.

DECIMA.- DE LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Las partes acuerdan que los títulos que se plasman en alguna de las cláusulas del presente contrato, 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.

DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES OBRERO-PATRONALES.- "EL TITULAR DE LOS DERECHOS" será el responsable de las obligaciones obrero-patronales que se pudieran generar por la realización del objeto materia del presente contrato, excluyendo a **"EL MUNICIPIO"**, de cualquier relación laboral que pudieran presentarse, por tanto, bajo ninguna circunstancia se podrá considerar a **"EL MUNICIPIO"** patrón sustituto ni solidario responsable de dichas relaciones laborales.

De igual manera se excluye a **"EL MUNICIPIO"** de cualquier reclamación de índole Administrativa, Jurisdiccional, Laboral, IMSS, INFONAVIT, ni de ningún organismo o institución pública o privada con referencia a los posibles conflictos nacidos de cualquier relación entre los colaboradores de **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"**

DECIMA SEGUNDA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Las partes acuerdan que los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento no podrán cederse en forma total o parcial a favor de cualquier persona física o moral.

DECIMA TERCERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE, INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución del objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integra, y para la interpretación, ejecución y cumplimiento de las disposiciones aquí contenidas, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, renunciando en el presente acto tácita y expresamente a someterse a otra jurisdicción en virtud de cambio de domicilio o de cualquier otra causa, conviniendo además, que en caso de originarse trámite, procedimiento arbitral o juicio alguno derivado del incumplimiento, ya sea total o parcial, o bien, por cumplimiento diverso de las obligaciones contenidas en el presente contrato, ya sea judicial o extrajudicial, correrán invariablemente por cuenta de **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"**, los gastos y costas que

resulten de dicho proceso o procedimiento sea cual fuere el resultado o sentencia del mismo.

Leído que fue el presente convenio y enteradas las partes de su alcance, lo ratifican y firman en la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el día **24 veinticuatro de mayo de 2019 dos mil diecinueve.**

"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"

CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A. P. I. DE C.V.

Por conducto de sus Apoderados Generales para Actos de Administración


PEDRO ALBERTO ARPIO GARIBAY


SERGIO URREA ZERMEÑO

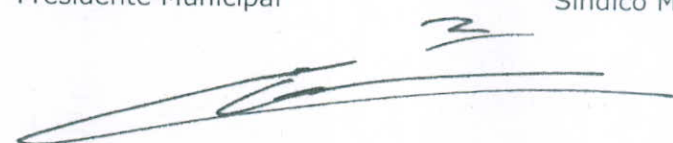
"EL MUNICIPIO"


ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA

Presidente Municipal


**LIC. MIGUEL OSBALDO CARREÓN
PÉREZ**

Síndico Municipal


LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA

Secretario General del Ayuntamiento


LIC. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA
Tesorera Municipal

TESTIGOS


LIC. MARCELA AVALOS GALINDO


LIC. ALDO MANUEL AGUILAR SILVA

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS QUE SE CELEBRA CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA DENOMINADA "SOLUCIÓN VIAL LOS GAVILANES" CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PASO A DESNIVEL UBICADO EN EL CRUCE DE LA AVENIDA LÓPEZ MATEOS SUR Y BOULEVARD PUNTO SUR, ASÍ COMO EL ACREDITAMIENTO PARCIAL CONTRA EL MONTO DE OBLIGACIONES DE PAGO EN GENERAL QUE LE CORRESPONDA ENTERAR, PRESENTES O FUTURAS, CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LE DENOMINARÁ "**EL MUNICIPIO**", QUIEN ESTÁ REPRESENTADO POR LOS CIUDADANOS **ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA**, EN SU CARÁCTER DE **PRESIDENTE MUNICIPAL**, **LIC. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ**, EN SU CARÁCTER DE **SÍNDICO MUNICIPAL**, **LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA** EN SU CARÁCTER DE **SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**, Y **LIC. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA**, CON CARGO DE **TESORERA MUNICIPAL**, RESPECTIVAMENTE; POR OTRA PARTE, COMPARECE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "**CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A. P.I. DE C. V.**", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL TITULAR DE LOS DERECHOS**" Y QUIEN A LA FIRMA DEL PRESENTE ACTO ACUDE POR CONDUCTO DE SUS APODERADOS **CC. PEDRO ALBERTO ARPIO GARYBAY Y SERGIO URREA ZERMEÑO**; AMBAS PARTES MANIFIESTAN TENER CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, Y EN FORMA LIBRE Y VOLUNTARIA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS;

DECLARACIONES:

I.- "EL MUNICIPIO", declara:

- a. Es una entidad de carácter público, con patrimonio propio y libre en la administración de su hacienda, integrante del Estado de Jalisco, que se encuentra investida de personalidad jurídica propia en términos de lo dispuesto por los artículos 115, primer párrafo, fracciones II, III, incisos g) e i), así como el segundo párrafo de la aludida fracción III, y fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 73, 77, 85 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco, por consiguiente, susceptible de derechos y obligaciones, facultada para celebrar el presente convenio por así permitirlo las leyes respectivas, atendiendo el contenido de los artículos 1, 2, 4, primer párrafo, punto 99, 47, primer párrafo, fracciones I, II, V, VI, XI, XIII, y XIV, 48, primer párrafo, fracciones IV y VI, 52, primer párrafo, fracciones I, II y VI, 53, primer párrafo, fracción VII, 60, 61, 63, 64, 66, 67, primer párrafo, fracciones I, III y IV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, primer párrafo, 3, 4, primer párrafo, fracciones I, II y III, 7, 14, 16, 17, 18, 38, 39, primer párrafo, fracciones

XXVI y XXXIX, 47, 49, primer párrafo, fracciones II, X y XLIV, 55, 58, primer párrafo, fracciones II, XVII y XXXV y 77, primer párrafo, fracciones, II, VII, XIV, XXI, XXIV y XLIII, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; en correlación con lo estipulado en los artículos 1, 2, 3, primer párrafo, fracción IX, 6, primer párrafo, fracción III, 10 primer párrafo, fracciones XVII, XXII, XXXII y LII, 206, 207, 208, primer párrafo, fracciones III y IV, 209, 213, 214, 220, 221, 260 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- b. Sus representantes están facultados para celebrar el presente convenio, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y demás disposiciones aplicables al caso concreto.
- c. El Ingeniero Salvador Zamora Zamora, en su carácter de Presidente Municipal y el Licenciado Miguel Osbaldo Carreón Pérez, en su carácter de Síndico, ambos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, acreditan su cargo público con la constancia de mayoría de votos de la elección municipal, para integración del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, de fecha 10 (diez) de julio del año 2018 (dos mil dieciocho).
- d. El Licenciado Omar Enrique Cervantes Rivera, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento, acredita su nombramiento con el acta de sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (primero) de Octubre del año 2018 (dos mil dieciocho) y de conformidad con los artículos 15, 48, 61 y 62 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco.
- e. La Licenciada Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, en su carácter de Tesorera Municipal, acredita su nombramiento con el acta de sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (primero) de Octubre del año 2018 (dos mil dieciocho) y de conformidad con los artículos 15, 48, 64 y 67 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- f. Tiene su domicilio oficial en el Centro Administrativo Tlajomulco, el cual se ubica en la calle Higuera número 70 (setenta) de la Colonia Centro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- g. Mediante sesión ordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco de fecha 11 once de Abril de 2019 dos mil diecinueve, en la cual en el desahogo del punto XXI-B del orden del día, se aprobó por mayoría de votos, y quedando certificado por el Secretario General del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; bajo el Punto de Acuerdo Número 056/2019, el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, contra obligaciones de pago, presentes

o futuras, a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco a su cargo y/o a cargo de sus empresas filiales.

- h. Razón por la que, en fecha 12 de abril de 2019, compareció **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** ante la Tesorería Municipal a fin notificar la autorización por parte del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga respecto al Reconocimiento de Derechos materia del presente convenio, manifestando bajo protesta de decir verdad que las empresas filiales respecto de las cuales solicita el reconocimiento de derechos son las siguientes:

1. Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.
2. Tierra y Armonía, S.A. de C.V.
3. Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.
4. Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.
5. Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.
6. Fondo MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.
7. Fideicomiso Maestro BIM N° 85100475 MCP1
8. Desarrollo Inmobiliario Epolis, S.A. de C.V.
9. Grupo Axerta, S.A.P.I. de C.V.

Lo anterior en cumplimiento al Punto de Acuerdo 056/2019 y a fin de acatar el contenido del artículo 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- i. Para la planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos en los centros de población, se generará, operará con la concurrencia del Gobierno del Estado, los Ayuntamientos y la participación de los sectores social y privado y los particulares, correspondiendo a **"EL MUNICIPIO"**, por conducto del Ayuntamiento las acciones relativas a la infraestructura y equipamientos para administrar los servicios básicos en los centros de población en el municipio en los términos de lo dispuesto por los artículos 207, 208 fracciones III y IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- j. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 220, 221, y demás relativos y aplicables de Código Urbano para el Estado de Jalisco, se establece que cuando **"EL MUNICIPIO"** por conducto de una empresa, realice obras de infraestructura o equipamiento como aportación de su proyecto de urbanización o edificación y el motivo de aportarlas genera acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto original de urbanización o edificación, previa autorización del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.
- k. El objeto del presente convenio consiste en que **"EL MUNICIPIO"** realice el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial los Gavilanes", contra obligaciones de pago en general,

presentes o futuras a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco que le correspondan a Punto Sur, S.A.P.I. de C.V. y/o a sus empresas filiales las cuales fueron enlistadas en el inciso h) del presente apartado, respecto de la obra pública consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur.

- I. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 220 y 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, **"EL MUNICIPIO"** reconoce la participación de **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** en la realización de diversas acciones urbanísticas, lo que implica que se realicen obras de infraestructura básica superiores a la demanda requerida por su desarrollo o el motivo de aportarlas genere por sus acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto e urbanización o edificación, por lo cual en el presente caso, la realización de obras o aportaciones que se asuman, les otorga el derecho de "acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento y conforme a los conceptos que se establezcan en este acuerdo de voluntades.
- m. La celebración del presente acuerdo fue autorizado y aprobado mediante sesión ordinaria de fecha 11 de abril de 2019, en la cual en el desahogo del punto XXI-B del orden del día, el Ayuntamiento aprobó y autorizó la cantidad de **\$37'127,165,60 (treinta y siete millones ciento veintisiete mil ciento sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional)**, derivado del acreditamiento parcial de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", contra obligaciones en general que le corresponda pagar, presentes o futuras, al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a dicha empresa o sus filiales (las cuales se encuentran descritas en el inciso "h" del presente apartado y que no se reproducen en obvio de repeticiones innecesarias; reconocimiento que deriva de la obra pública consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur; cuyo costo se encuentra avalado por la Dirección General de Obras Públicas, para que le sea reconocido contra el monto de inversión.

II.- **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** declara:

- a. Mediante escritura pública número 29, 607 de fecha 30 de abril del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público Titular número 35 del Municipio de Zapopan, Jalisco, se constituyó bajo la denominación **"CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A.P.I. DE C.V."**.

- b. Tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse a la ejecución del objeto de este contrato y dispone de la organización y elementos materiales, humanos y tecnológicos suficientes para ello.
- c. Su registro federal de contribuyentes es el número CCP150505JY0.
- d. Tiene registrado ante la autoridad fiscal competente como domicilio fiscal el siguiente: Avenida Américas 1297, interior 6-B, entre Avenida López Mateos y Calle Buenos Aires, Colonia Providencia 1ª, 2ª, y 3ª Sección, C.P. 44630, Guadalajara, Jalisco, mismo que desde este momento y para todos los efectos legales conducentes se señala como domicilio para oír y recibir notificaciones.
- e. Se otorgó su representación a los **CC. PEDRO ALBERTO ARPIO GARIBAY Y SERGIO URREA ZERMEÑO**, quien acreditan su carácter mediante Escritura Pública número 4,827 cuatro mil ochocientos veintisiete, de fecha 24 veinticuatro de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Diego Robles Farías, Notario Público Titular número 22 veintidós del Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y quienes se identifican con credencial para votar con fotografía con claves de elector ARGRPD80022009H100 el primero y, del segundo la clave de elector es URZRSR80042625H300.
- f. Ha ejecutado obra pública en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y acepta participar en los términos del presente contrato, relativo a el acreditamiento parcial de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes" contra obligaciones en general que le corresponda pagar, presentes o futuras, al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a dicha empresa a sus empresas filiales, respecto de la obra pública de referencia.
- g. En este acto ratifica en todos sus términos el escrito libre presentado el 12 de abril de 2019, ante la Tesorería Municipal, y reitera bajo protesta de decir verdad que las empresas filiales respecto de las cuales solicita el reconocimiento de derechos son las siguientes:
 - 1. Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.
 - 2. Tierra y Armonía, S.A. de C.V.
 - 3. Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.
 - 4. Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.
 - 5. Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.
 - 6. Fondo MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.
 - 7. Fideicomiso Maestro BIM N° 85100475 MCP1
 - 8. Desarrollo Inmobiliario Epolis, S.A. de C.V.
 - 9. Grupo Axerta, S.A.P.I. de C.V.

- h. En este acto solicita al Ayuntamiento se formalice el reconocimiento de su participación en la construcción y el acreditamiento contra obligaciones en general que le corresponda pagar, presentes o futuras, al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a dicha empresa o a sus empresas filiales, respecto de la obra pública referida, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 207, 208 fracciones III y IV, 213, 220, 221, 260 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

III.- LAS PARTES declaran:

1. Reconocerse mutuamente la personalidad con que comparecen a contratar y obligarse en el presente acuerdo de voluntades.
2. Tener interés recíproco en la celebración del presente contrato.
3. Tener acuerdo mutuo y ser su consentimiento obligarse en los términos del presente contrato.

ANTECEDENTES

El 11 once de abril de 2019 dos mil diecinueve, el Ayuntamiento de este Municipio mediante punto de acuerdo 056/2019, aprobó y autorizó al desarrollador el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, por el importe de \$37'127,165.60 (Treinta y siete millones ciento veintisiete mil ciento sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional), punto de acuerdo del que se anexa un tanto en copia simple, formando parte integral de este convenio, y al que en lo sucesivo se le denominara "punto de acuerdo".

Expuesto lo anterior, "**LAS PARTES**" celebran el presente contrato que se consigna en las siguientes;

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.-"EL MUNICIPIO" propone y "**EL TITULAR DE LOS DERECHOS**" acepta que mediante el presente Convenio se establezcan los lineamientos de ejecución respecto a la construcción del paso a desnivel ubicado en Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, de acuerdo al proyecto ejecutivo y presupuesto presentado por la empresa, el cual se acompaña y forma parte integral del presente acuerdo de voluntades, ello a fin de dar debido cumplimiento a lo establecido en el

Punto de Acuerdo 056/2019, mediante el cual se aprobó y autorizó al desarrollador el acreditamiento parcial del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel, ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 3, primer párrafo, fracción IX, 6, primer párrafo, fracción III, 10 primer párrafo, fracciones XVII, XXII, XXXII y LII, 206, 207, 208, primer párrafo, fracciones III y IV, 209, 213, 214, 220, 221, 260 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

SEGUNDA.- DEL MONTO RECONOCIDO AL TITULAR DE LOS DERECHOS. Las partes están de acuerdo y conformes en que el monto reconocido a favor del desarrollador asciende a la cantidad de **\$37,127,165.60 (Treinta y siete millones, ciento veintisiete mil, ciento sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional)**, importe que corresponde al acreditamiento parcial (40%) del costo de la obra de infraestructura denominada "Solución Vial Los Gavilanes", consistente en la construcción del paso a desnivel ubicado en el cruce de Avenida López Mateos Sur y Boulevard Punto Sur; contra obligaciones de pago en general que realice **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"** o sus empresas filiales (las cuales han sido enunciadas por la empresa Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V., en el apartado II, inciso g), del punto 1 al 9, del presente contrato, relativo a las declaraciones hechas por la propia empresa Titular de los Derechos que por este acuerdo de voluntades se le reconocen), con posterioridad, en los términos de los artículos 220 y 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; preceptos legales que les otorga el derecho de "acreditar contra el monto de los derechos que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura".

TERCERA.- DE LOS TIEMPOS Y DE LOS MONTOS DE LOS ACERTAMIENTOS.- Las partes acuerdan que los acreditamientos contra obligaciones de pago general que se realicen respecto del monto **\$37'127,165.59 (Treinta y siete millones, ciento veintisiete mil, ciento sesenta y cinco pesos 59/100 Moneda Nacional)**, se sujetara a las siguientes reglas:

- a) El **100%** del monto reconocido, es decir, la cantidad de **\$37'127,165.59 (Treinta y siete millones, ciento veintisiete mil, ciento sesenta y cinco pesos 59/100 Moneda Nacional)**, deberá acreditarse por el desarrollador o sus empresas filiales contra obligaciones de pago de contribuciones municipales en general a su cargo, durante los ejercicios fiscales de 2019 y 2020, bajo la condición de que cada que se haga efectivo el derecho de acreditamiento, un 70% (setenta por ciento), se cargue al derecho acreditable e ingrese un 30% (treinta por ciento) por concepto de la obligación de pago que corresponda enterar a favor del Municipio.

Así, de esta manera, tenemos que el desarrollador deberá acreditar el citado monto que se reconoce a su favor, en los tiempos y en los montos que se señalan en los incisos anteriores.

Las condiciones anteriores se estipulan en razón de la situación financiera y presupuestal en la que se encuentra el municipio, en virtud, de la cual no se encuentra en aptitud de acreditar la totalidad de la cantidad reconocida al desarrollador en un período de tiempo mayor al señalado.

A fin de que el Municipio realice los acreditamientos en los términos y condiciones señalados anteriormente, el desarrollador deberá acreditar (en cualquier momento que le sean requeridos por las autoridades competentes), tener presentada ante la Dirección General de Obras Públicas las estimaciones correspondientes a la obra materia del reconocimiento, así como la validación correspondiente por esta última dependencia en cita. 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.

CUARTA.- DE LOS PAGOS EN ALGUNA DE LAS FORMAS PREVISTAS EN LA LEY DE INGRESOS EN CADA ACREDITAMIENTO.- El desarrollador o alguna de sus filiales reconocidas en el presente convenio, en cada acreditamiento que realice, la Tesorería Municipal deberá pagar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 2019 y la subsecuente de 2020, un equivalente al 30% de la obligación correspondiente, y lo restante se cubrirá mediante el acreditamiento del saldo a favor. Así, por ejemplo, si la obligación de pago a acreditar asciende a la cantidad de \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 Moneda Nacional), el solicitante deberá pagar la cantidad de \$300.00 (Trescientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y el resto del importe, es decir \$700.00 (Setecientos pesos 00/100 Moneda Nacional) se acreditarán del saldo a favor en términos del presente convenio.

Las condiciones anteriores se estipulan en virtud de que así se determinó en el Punto de Acuerdo 056/2019 y, en adición a ello, la situación financiera y presupuestal en la que se encuentra el Municipio, no permite realizar los diversos acreditamientos de la totalidad del monto reconocido al desarrollador, sin recibir pagos pecuniarios parciales, esto es, sin recibir dinero efectivo.

QUINTA.- DEL PROCEDIMIENTO PARA EL ACREDITAMIENTO DEL MONTO RECONOCIDO.- El desarrollador o sus filiales deberán presentar ante la **Tesorería Municipal** del 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 correspondiente 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 la 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 correspondientes a las obligaciones de pago materia de los acreditamientos solicitados.

SEXTA.-DE LA OBLIGACIÓN DEL DESARROLLADOR DE PRESENTAR ESTIMACIONES.- El desarrollador deberá acreditar tener presentada ante la Dirección General de Obras Públicas las estimaciones correspondientes a la obra materia del reconocimiento, así como la validación correspondiente por esta última dependencia en cita. 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.

Si en el ejercicio de sus atribuciones a la **Dirección General de Obras Públicas**, determina que las estimaciones no cumplen con los requisitos correspondientes, la Dirección General de Obras Públicas informará de ello a la Tesorería Municipal para los efectos señalados en la cláusula séptima del presente convenio.

SÉPTIMA.- DE LAS OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR A FACTURAR.- El desarrollador deberá acreditar haber adjuntado la totalidad de documentación que soporte la obra materia de reconocimiento a que se refiere el punto de acuerdo número 056/2019, ante la Dirección General de Obras Públicas. Asimismo queda obligado a exhibir cualquier documento que le sea requerido por las autoridades competentes a fin de validar la información y documentación que integre el expediente correspondiente. 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 anterior.

OCTAVO.- DE LA MODIFICACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Las partes acuerdan que cualquier modificación o variación a los derechos y obligaciones que se estipulan en el presente contrato, 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 de dicha forma, no tendrá ningún efecto jurídico, y, por ende, no vinculara 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.

NOVENA.- INDEPENDENCIA DEL CLAUSULADO.- Las partes acuerdan

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A.P.I. DE C.V., Higuera 70, Centro, 45640 Tlajomulco de Zúñiga, Jal.

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.

DECIMA.- DE LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Las partes acuerdan que los títulos que se plasman en alguna de las cláusulas del presente contrato, 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.

DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES OBRERO-PATRONALES.- "EL TITULAR DE LOS DERECHOS" será el responsable de las obligaciones obrero-patronales que se pudieran generar por la realización del objeto materia del presente contrato, excluyendo a **"EL MUNICIPIO"**, de cualquier relación laboral que pudieran presentarse, por tanto, bajo ninguna circunstancia se podrá considerar a **"EL MUNICIPIO"** patrón sustituto ni solidario responsable de dichas relaciones laborales.

De igual manera se excluye a **"EL MUNICIPIO"** de cualquier reclamación de índole Administrativa, Jurisdiccional, Laboral, IMSS, INFONAVIT, ni de ningún organismo o institución pública o privada con referencia a los posibles conflictos nacidos de cualquier relación entre los colaboradores de **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"**

DECIMA SEGUNDA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Las partes acuerdan que los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento no podrán cederse en forma total o parcial a favor de cualquier persona física o moral.

DECIMA TERCERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE, INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución del objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integra, y para la interpretación, ejecución y cumplimiento de las disposiciones aquí contenidas, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, renunciando en el presente acto tácita y expresamente a someterse a otra jurisdicción en virtud de cambio de domicilio o de cualquier otra causa, conviniendo además, que en caso de originarse trámite, procedimiento arbitral o juicio alguno derivado del incumplimiento, ya sea total o parcial, o bien, por cumplimiento diverso de las obligaciones contenidas en el presente contrato, ya sea judicial o extrajudicial, correrán invariablemente por cuenta de **"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"**, los gastos y costas que

resulten de dicho proceso o procedimiento sea cual fuere el resultado o sentencia del mismo.

Leído que fue el presente convenio y enteradas las partes de su alcance, lo ratifican y firman en la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el día **24 veinticuatro de mayo de 2019 dos mil diecinueve.**

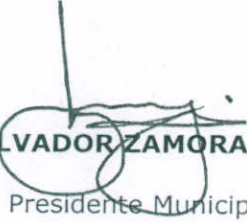
"EL TITULAR DE LOS DERECHOS"
CENTRO COMERCIAL PUNTO SUR, S.A. P. I. DE C.V.

Por conducto de sus Apoderados Generales para Actos de Administración


PEDRO ALBERTO ARPIO GARIBAY


SERGIO URREA ZERMEÑO

"EL MUNICIPIO"


ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA

Presidente Municipal


**LIC. MIGUEL OSBALDO CARREÓN
PÉREZ**

Síndico Municipal


LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA
Secretario General del Ayuntamiento


LIC. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA
Tesorera Municipal

TESTIGOS


LIC. MARCELA AVALOS GALINDO


LIC. ALDO MANUEL AGUILAR SILVA