MUNICIPIO DE
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA
JALISCO

SECRETARIA GENERAL

NUM. DE OFICIO:

DEPENDENCIA:

En Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a los 3 tres días del mes de noviembre del año 2003 dos mil tres, en las oficinas de Palacio Municipal y ante los testigos que al final del presente firman, comparecieron por una parte **EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO,** representado en este acto por los **CC. Dr. GUILLERMO SÁNCHEZ MAGAÑA, Lic. FERNADO RIVERA RODRIGUEZ, Lic. GERARDO RAFAEL TRUJILLO VEGA y Dr. FERNADO LOPEZ PEREZ,** en su carácter de **Presidente, Secretario, Síndico y Tesorero** respectivamente, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL MUNICIPIO"** y por otra parte la persona jurídica denominada: **"ASOCIACION DE COLONOS y CONDOMINIOS DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CASA FUERTE" ASOCIACIÓN CIVIL",** representada por el **C. Lic. NORBERTO CLARK CHIN** en su carácter de **apoderado con facultades de administrador** de dicha Asociación, a quienes en lo sucesivo se les denominará como **"EL CONCESIONARIO",** todos mexicanos, mayores de edad y quienes manifiestan su voluntad de celebrar un **CONTRATO DE CONCESIÓN DE BIENES PÚBLICOS MUNICIPALES** ubicados en el propio desarrollo urbanístico conocido como "CASA FUERTE", que consignan en las siguientes **declaraciones** y **cláusulas**:

D E C L A R A C I O N E S

I.- DECLARA "EL MUNICIPIO"

a) Que es una Entidad de Orden Público con personalidad jurídica y capacidad para manejar su patrimonio conforme a la ley, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 73 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*; 2 de la *Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco* y 3 de la *Ordenanza del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.*

b) Que entre una de las obligaciones de su Órgano de Gobierno se encuentra la de conservar y acrecentar los bienes materiales del Municipio, así como cuidar de la prestación de todos los servicios públicos de su competencia, tal como lo prevén los artículos 37 fracciones IV y V de la *Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*; y 10 fracciones XV y XVI, de la *Ordenanza del Gobierno y de Administración del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.*

c) Que los bienes y servicios públicos municipales, con excepción de los servicios de seguridad pública y policía preventiva, previa autorización del Ayuntamiento, pueden ser materia de concesión a particulares, de conformidad a lo establecido en los artículos 83 de la *Constitución local*; 36 fracción VIII y 103 de la *Ley de Gobierno y de Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*; 351 de la *Ordenanza del Gobierno y de Administración del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco*; y 23 del *Ordenamiento de Bienes Municipales de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.*

d) Que tiene su domicilio en Donato Guerra # 10, en la población de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

ACTA DE VER SESIÓN 30 SEPT. 2003

e) Que a solicitud expresa, el Gobierno Municipal reunido en sesión de fecha 30 de septiembre del año 2003 aprobó y autorizó otorgar en concesión por 15 (quince) años a favor de la Asociación denominada:

762

MUNICIPIO DE
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA
JALISCO

SECRETARIA GENERAL

NUM. DE OFICIO:

DEPENDENCIA:

"Asociación de Colonos y Condominios del Fraccionamiento Residencial Casa Fuerte, Asociación Civil", el uso y aprovechamiento de la totalidad de las áreas de cesión para destino (cesiones para equipamiento y cesiones para vialidad) de dicho desarrollo, para efectos de su acondicionamiento, mantenimiento, cuidado y operación.

Igualmente, el Cuerpo Edilicio en dicha sesión aprobó y autorizó celebrar por conducto del C. Presidente Municipal, Secretario, Tesorero y Síndico del Ayuntamiento, con la Asociación denominada: "Asociación de Colonos y Condominios del Fraccionamiento Casa Fuerte, Asociación Civil" el contrato de concesión respectivo. Se adjunta al presente certificación del acuerdo aludido como parte integrante del mismo, como anexo número 1 uno.

II.- DECLARA "EL CONCESIONARIO":

a) Que es una Asociación Civil legalmente constituida según consta en escritura pública número 11,452 once mil cuatrocientos cincuenta y dos pasada ante la fe del Notario Público número 4 cuatro licenciado Carlos Edmundo Cabrera Villa de la Municipalidad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de fecha 5 cinco de agosto del año 2003 dos mil tres, misma que se adjunta al presente contrato como parte integrante del mismo, como anexo número 2 dos.

b) Que está facultada para celebrar el presente instrumento jurídico.

c) Que señala domicilio para recibir todo tipo de notificaciones la finca marcada con el número 10000 de la avenida Guadalupe del fraccionamiento residencial Plaza Guadalupe segunda sección del municipio de Zapopan, Jalisco.

Expuesto lo anterior, ambas partes acuerdan sujetarse a las siguientes:

C L Á U S U L A S :

PRIMERA.- "EL MUNICIPIO" otorga en **concesión** favor de "**EL CONCESIONARIO**" el uso y aprovechamiento de la totalidad de las áreas de cesión para destino (cesiones para equipamiento y cesiones para vialidad) del desarrollo habitacional denominado "Casa Fuerte", para efectos de su acondicionamiento, mantenimiento, cuidado y operación.

SEGUNDA.- La vigencia del presente contrato empezará a surtir sus efectos a partir de su firma y hasta el día 31 treinta y uno de octubre del año 2018 dos mil dieciocho diez, y a solicitud de "**EL CONCESIONARIO**" antes de su vencimiento por acuerdo del Ayuntamiento, podrá prorrogarse por otro periodo igual, teniendo preferencia sobre cualquier otro solicitante, en los términos del artículo 355 fracción III segundo párrafo de la Ordenanza del Gobierno y de la Administración de este Ayuntamiento.

TERCERA.- El hecho de entregar en concesión para su uso y aprovechamiento la totalidad de las áreas de cesión para destino (cesiones para equipamiento y cesiones para vialidad) del desarrollo habitacional denominado "Casa Fuerte", no significan que estas pierdan la esencia de ser del dominio público, es decir, inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que para cualquier modificación, arreglo o mejora, se tendrá que solicitar autorización previa a la Dirección General de Obras Públicas,

763

incluso deberá contar con el visto bueno de la misma. Para cualquier modificación al uso de las referidas áreas de cesión, deberá obtenerse previamente la aprobación del Ayuntamiento reunido en sesión.

CUARTA.- "EL CONCESIONARIO" se compromete a pagar a la Comisión Federal de Electricidad todas las liquidaciones por concepto del consumo de energía eléctrica relacionado con el alumbrado público que se utilice en los bienes concesionados.

QUINTA.- "EL MUNICIPIO" autoriza a **"EL CONCESIONARIO"**, a mantener las casetas de vigilancia de ingreso al Fraccionamiento "Casa Fuerte", en la avenida principal.

SÉXTA.- "EL CONCESIONARIO" para asegurar el buen funcionamiento y continuidad de los servicios públicos que recaen sobre los bienes concesionados, deberá ejecutar las acciones que resulten necesarias y hacerse cargo del mantenimiento que se genere, así como de la conservación y a realizar las mejoras que requieran las instalaciones y el equipamiento de los bienes concesionados, y obtener la autorización cuando pretendan realizar obras de mejoras que impliquen alguna construcción. El incumplimiento de la presente cláusula tendrá como sanción el pago de los gastos que genere su incumplimiento así como la revocación de la concesión.

SEPTIMA.- "EL MUNICIPIO" tendrá en todo tiempo la facultad de modificar la organización, modo o condiciones de los bienes públicos concesionados, así como la de inspeccionar la ejecución de las obras y el uso y aprovechamiento de dichos bienes, así como de requerir a **"EL CONCESIONARIO"** los informes de cualquier naturaleza relativos a la concesión.

OCTAVA.- Todos los bienes muebles e inmuebles que adquiera **"EL CONCESIONARIO"** para la explotación, uso y aprovechamiento de los bienes públicos concesionados, se considerarán destinados exclusivamente a los fines de los mismos.

NOVENA.- **"EL MUNICIPIO"** tendrá derecho como acreedor singularmente privilegiado, sobre todos los bienes muebles e inmuebles destinados a la explotación, uso y aprovechamiento de los bienes públicos concesionados.

DECIMA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a someter a la aprobación del Ayuntamiento reunido en sesión, los contratos de crédito, prenda, hipoteca, emisión de obligaciones, bonos o cualquiera otra para el financiamiento de la concesión materia del presente contrato.

DECIMA PRIMERA.- El ejercicio de los derechos de los acreedores de **"EL CONCESIONARIO"** aún en el caso de quiebra, no podrá traer como consecuencia la suspensión o interrupción de los servicios que se prestan sobre los bienes públicos concesionados.

DECIMA SEGUNDA.- Queda prohibido a **"EL CONCESIONARIO"** enajenar o traspasar la concesión o los derechos de ella derivados, o de los bienes empleados en la explotación, sin previa autorización y por escrito del Ayuntamiento no pudiendo ser tampoco objeto en todo o en parte de subconcesión, arrendamiento, comodato, gravamen o cualquier acto o contrato por virtud del cual, una persona distinta a **"AL CONCESIONARIO"** goce de los derechos derivados de tal concesión.

DECIMA TERCERA.- Los derechos y obligaciones derivados de la concesión, sólo pueden cederse con la autorización previa y expresa del

Ayuntamiento reunido en sesión, mediante el voto de la mayoría calificada de sus integrantes siempre y cuando "**EL CONCESIONARIO**" lo haya solicitado justificando tal acción con el voto de la mayoría de la asamblea general de la asociación, y exigiendo a quien se pretende ceder la concesión que reúna los mismos requisitos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva.

DECIMA CUARTA.- "**EL CONCESIONARIO**" se compromete y obliga en el cometido de sus funciones como concesionario a observar, cumplir y ajustarse a las disposiciones de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; de la Ordenanza del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; del Ordenamiento que Norma la Participación Ciudadana a través de las Organizaciones Jurídicas Previstas en las Leyes de Aplicación Municipal; del Ordenamiento de Bienes Municipales de Tlajomulco de Zúñiga; y demás Leyes y Reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables. Así mismo, "**EL CONCESIONARIO**" se compromete a cumplir las disposiciones del el Ayuntamiento dictadas conforme a sus facultades y atribuciones legales.

DECIMA QUINTA.- Los bienes públicos concesionados podrán ser utilizados por todos los colonos del fraccionamiento "Casa Fuerte" sin distinción alguna, con la única limitación de usarlos racionalmente respetando su naturaleza y bajo las condiciones que administrativamente señale "**EL CONCESIONARIO**" así mismo "**EL CONCESIONARIO"** podrá construir en los bienes públicos concesionados obras para el beneficio de los colonos y en todo caso, con las recomendaciones que se le hagan a éste por el Ayuntamiento.

DECIMA SEXTA.- Los colonos del fraccionamiento "Casa Fuerte", es decir, los poseedores de predios y fincas ocupadas por cualquier título en dicho fraccionamiento y sus causahabientes, están obligados a pagar a "**CONCESIONARIO**" las cuotas o aportaciones por el uso y aprovechamiento de los bienes públicos concesionados, así como al pago de otras cuotas o aportaciones cuyos montos serán determinados y autorizados por "**EL CONCESIONARIOS**" mediante acuerdo de su Asamblea General, de conformidad a sus propios estatutos.

DECIMA SEPTIMA.- Las cuotas o aportaciones por el uso y aprovechamiento de los bienes públicos concesionados, serán consideradas créditos fiscales para efecto de su cobro, de conformidad con el artículo 42 del Ordenamiento que Norma la Participación Ciudadana a través de las Organizaciones Jurídicas Previstas en Leyes de Aplicación Municipal. Con independencia en lo antes señalado "**EL CONCESIONARIO**" tendrá derecho a cobrar dichas cuotas y aportaciones mediante la vía civil correspondiente si así lo determina su Asamblea General.

DECIMA OCTAVA.- **"EL MUNICIPIO"** no se hace responsable por compromisos de cualquier índole, de naturaleza jurídica y laboral que asuma "**EL CONCESIONARIO**" con motivo de la celebración de este contrato.

DECIMA NOVENA.- Serán causales de Caducidad de la Concesión:

I.- Cuando concluya el término de su vigencia

VIGÉSIMA.- Serán causales de revocación del presente contrato de Concesión:

765

I.- Cuando "**EL CONCESIONARIO**" no cumpla con las obligaciones que se deriven de esta concesión;
III.- Se constate que "**EL CONCESIONARIO**" no conserva los bienes e instalaciones en buen estado de operación o cuando estos sufran deterioro por negligencia imputable al mismo;
IV.- Cuando "**EL CONCESIONARIO**" deje de contar con los elementos materiales y técnicos para explotar esta concesión; y
V.- En general por cualquier contravención a las leyes y ordenamientos municipales aplicables.

Para que las causales de revocación de la concesión previstas por esta cláusula puedan ser exigidas por "**EL MUNICIPIO**", éste notificará previamente a "**EL CONCECIONARIOS**" la causal de la revocación, y le concederá un plazo de 45 cuarenta y cinco días para que cumplimente o regularice el supuesto de incumplimiento, y solamente en caso de que "**EL CONCESIONARIO**" no cumpla en dicho plazo lo que se la haya imputado como incumplimiento, "**EL MUNICIPIO**" tendrá derecho a ejercer la acción revocatoria;

VIGÉSIMA PRIMERA.- Serán causales de extinción de la concesión de bienes y servicios públicos:
I.- El vencimiento del término sin que se haya ejercido el derecho de prórroga.
II.- La renuncia de "**EL CONCESIONARIO**";
III.- La desaparición del bien objeto de la concesión;
IV.- La nulidad, revocación y caducidad;
V.- La declaratoria de rescate, por causa justificada; y
VI.- Cualquier otra prevista en las leyes, ordenamientos municipales y en el propio contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Cuando la nulidad se funde en error, dolo o violencia y no en la violación de la ley, o en la falta de los supuestos de hecho para el otorgamiento de la concesión, ésta puede ser confirmada por el Ayuntamiento tan pronto como cesen tales circunstancias. En ningún caso puede anularse esta concesión por alguna de las circunstancias anteriores, después de pasados 5 cinco años de su otorgamiento.

VIGÉSIMA TERCERA.- La nulidad, caducidad o revocación de la presente concesión solo podrá ser declarada por la autoridad judicial cuando proceda conforme a la ley, reglamentos o disposiciones del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA.- Procederá el rescate de los bienes públicos municipales concesionados por causas de utilidad o interés público, mediante indemnización, siempre y cuando se justifiquen legalmente las causas.

VIGÉSIMA QUINTA.- La declaratoria de rescate hecha por "**EL MUNICIPIO**", hará que los bienes y servicios públicos materia de la concesión, así como los bienes, equipo e instalaciones destinadas directa o indirectamente a los fines de la concesión, ingresen de pleno derecho al patrimonio del mismo desde la fecha de la declaratoria.

VIGÉSIMA SEXTA.- En la declaratoria de rescate se establecerán las bases generales que sirvan de base para fijar el monto de la indemnización, y el valor intrínseco de los bienes concesionados.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- Sí "**EL CONCESIONARIO**" está conforme con el monto de la indemnización, la cantidad que se señale por este concepto tendrá el carácter de definitiva, si no está conforme, el importe de

760

la indemnización se determinará por la autoridad judicial a petición del interesado.

VIGESIMA OCTAVA.- Podrá autorizarse por "**El MUNICIPIO**", por acuerdo de su órgano de gobierno reunido en sesión, a "**EL CONCESIONARIO**" a retirar y a disponer de los bienes, equipo e instalaciones de su propiedad afectos a la concesión, cuando los mismos no son útiles para el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes concesionados.

VIGÉSIMA NOVENA.- "EL CONCESIONARIO" a partir de la firma del presente instrumento, se acoge a los términos y condiciones previstos en la fracción III del artículo 2º del Ordenamiento que Norma la Participación Ciudadana a través de las Organizaciones Jurídicas Previstas en Leyes de Aplicación Municipal de conformidad a lo señalado en el artículo 2º, fracción IV inciso a) numeral 2 de dicho Ordenamiento, y en cumplimiento a lo establecido en el punto de acuerdo tercero del resolutivo del Ayuntamiento que autoriza la concesión.

TRIGÉSIMA.- Por efecto de la Cláusula anterior, **"EL MUNICIPIO"** reconoce a "**EL CONCESIONARIO**" como persona jurídica auxiliar de la participación social y con funciones de representación ciudadana y vecinal en el ámbito de la demarcación territorial del fraccionamiento "Casa Fuerte".

TRIGÉSIMA PRIMERA.- Las partes manifiestan su conformidad para que en todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, salvo que administrativamente corresponda resolver al Ayuntamiento conforme alguna Ley u Ordenamiento Municipal, someterse a la jurisdicción de los Tribunales de lo Administrativo del Estado de Jalisco.

Leído lo anterior y enteradas las partes de su contenido, valor y alcances legales, lo ratifican y firman, en dos tantos un para cada parte, en presencia de los testigos para su debida constancia y cumplimiento.

POR "EL MUNICIPIO"

DR. GUILLERMO SÁNCHEZ MAGAÑA	**LIC. FERNANDO RIVERA RODRIGUEZ**
PRESIDENTE MUNICIPAL	**SECRETARIO GENERAL**

LIC. GERARDO RAFAEL TRUJILLO VEGA	**DR. FERNANDO G. LOPEZ PEREZ**
SÍNDICO MUNICIPAL	**TESORERO MUNICIPAL**

POR "EL CONCESIONARIO"

LIC. NORBERTO CLARK CHIN
Apoderado con facultades de administrador de la Asociación de Colonos y Condominios del Fraccionamiento Residencial Casa Fuerte Asociación Civil

TESTIGOS:

LIC. CRISTINA RAMOS ZUÑIGA **ARQ. JOSE MARULL TOMAS**

767