

CONVENIO DE PRÓRROGA DE ÁREAS DE CESIÓN.

Comparecen por una parte la sociedad mercantil denominada **GAS PERLA TAPATÍA, S. DE R.L. DE C.V.** representada en este acto por el **C. Esau Jezrael Cabrera Montes**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL DESARROLLADOR"**; y por la otra parte el **MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**, representado en este acto por los **CC. Lic. Carlos Jaramillo Gómez, Ing. Brenda Méndez Siordia, Lic. Erik Daniel Tapia Ibarra y L.I.A. Sandra Deyanira Tovar López**, en su respectivo carácter de Presidente Municipal interino, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorera Municipal, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL MUNICIPIO"**; y a quienes actuando en su conjunto se les denominará como **"LAS PARTES"**, contrato que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

1. Declara **"EL MUNICIPIO"** por conducto de sus representantes:

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

1.2.- Que comparece a celebrar el presente contrato con fundamento y en los términos de los artículos 27 fracción VI, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 38 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los relativos del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

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

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

2. Declara **"EL DESARROLLADOR"** por conducto de sus representantes:

2.1.- Que su representada es una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, mediante Escritura Pública número 3,362 tres mil trescientos sesenta y dos, de fecha 3 tres de octubre de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Gómez Villaseñor, Notario Público número 9 nueve, de la zona metropolitana de Guadalajara, Jalisco.

2.2.- Que cuenta con las facultades necesarias para la celebración del presente contrato y que las mismas no le han sido modificadas ni revocadas de modo alguno, de conformidad a la escritura número que acredita con la Escritura Pública número 68,963 sesenta mil novecientos sesenta y tres, de fecha 17 diecisiete de enero de 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Durán Llamas, Notario Público número 82 ochenta y dos, de la ciudad de León, Estado de Guanajuato.

2.3.- Que tiene su domicilio en la finca marcada con el número 124 ciento veinticuatro, de la Calle Juan XXIII, en la Colonia San Jerónimo, en la ciudad de León Guanajuato. C.P. 37148.

2.4.- Que como lo acredita con la copia del contrato de arrendamiento de fecha 1° primero de febrero de 2018 dos mil dieciocho, es arrendatario del bien inmueble identificado como fracción IV seis romano, resultante de la subdivisión de la fracción número 5 cinco, de la Parcela número 338-3 Z1 P1/3, ubicado en la Carretera a San Sebastián o Boulevard Iztazihuatl número 2996 dos mil novecientos noventa y seis, en San Sebastián el Grande, en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie total de 433.78 M2 cuatrocientos treinta y tres metros, setenta y ocho centímetros cuadrados, propiedad del **C. Amador Contreras Sosa**, como lo acredita con la copia de la Escritura Pública número 90,977 noventa mil novecientos setenta y siete, de fecha 5 cinco de febrero de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Eleno Vega Guerrero, Notario Público titular número 1 uno, del Municipio de Tala, Jalisco, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con Folio Real 2836433.

LA PRESENTE HOJA ES PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS, DE FECHA 15 QUINCE DE MAYO DE 2018, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL GAS PERLA TAPATÍA S. DE R.L. DE C.V., Y POR OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA A SAN SEBASTIÁN O BOULEVARD IZTAZIHUATL NÚMERO 2996, EN SAN SEBASTIÁN EL GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO.

2.5.- El inmueble anteriormente citado será denominado como "EL INMUEBLE" para todos los efectos del presente convenio.

2.6.- Que respecto de "EL INMUEBLE" solicitó el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, dentro del expediente 97-18/17-XII/E-393, de fecha 12 doce de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, expedido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, (en lo sucesivo "EL DICTAMEN").

2.7.- Que "EL DICTAMEN" que expidió a su favor la Dirección General de Ordenamiento Territorial, marca la utilización del suelo de CS-D Comercio y Servicio Distrital, y en el mismo, se contempla como requisito para obtener la autorización para la acción urbanística que pretende realizar, entre otras la siguiente disposición de trazo que adelante se transcribe:

"2. Deberá otorgar como Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento, el equivalente al 13% de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar, lo anterior, de conformidad al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Estas áreas deberán contar con las obras de infraestructura y equipamiento y que permitan su inmediata operación conforme a lo dispuesto por los artículos 185 y 186 del mismo Código. En su caso podrá optar por las permuta por otro terreno en los términos del artículo 77 del Reglamento Municipal de Zonificación."

2.8.- Que de conformidad a lo manifestado en el punto inmediato anterior, asume la obligación de otorgar en favor de "EL MUNICIPIO", las áreas de cesión para destinos y su equipamiento que se derivan de la ejecución de la acción urbanística que pretende desarrollar. Obligación que equivale a una superficie de **56.39 M2** cincuenta y seis metros treinta y nueve centímetros cuadrados, que representa el 13% trece por ciento de la superficie bruta del predio a desarrollar.

2.9.- Que tomando en consideración los documentos acompañados con antelación y con la intención de no contravenir disposiciones de orden público, así como continuar con los trámites de las autorizaciones correspondientes para iniciar una obra de construcción dentro de la superficie de "EL INMUEBLE", comparece **solicitando una prórroga** hasta el día **15 quince de septiembre del 2018** dos mil dieciocho, para llevar a cabo el pago o transmisión gratuita del Área de Cesión para destinos a que se encuentra obligado, en favor de "EL MUNICIPIO", en donde se sujeta a los términos establecidos dentro del presente convenio.

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

Expuesto lo anterior "LAS PARTES" se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Objeto. Con el objeto de dar cabal cumplimiento a la obligación de otorgar el área de cesión para destinos de equipamiento de "EL INMUEBLE", "EL DESARROLLADOR" se obliga a sustituir, permutar o transmitir gratuitamente en favor de "EL MUNICIPIO" el 13% trece por ciento de la superficie bruta de "EL INMUEBLE", de conformidad con "EL DICTAMEN", en donde "EL DESARROLLADOR" se obliga a otorgar las Áreas de Cesión para Destinos con las construcciones, equipamientos y urbanización necesarias para dichos fines y totalmente concluidos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 176 fracción II, 177, 185 y 186 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; artículos 77 y 81 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; así como en los artículos 159, 161 y 162 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2018

SEGUNDA.- Prórroga del cumplimiento de la obligación. Se obliga "EL DESARROLLADOR" a otorgar las áreas de cesión para destinos respecto de "EL INMUEBLE", a favor de "EL MUNICIPIO" en los términos de la Cláusula Primera anterior, comprometiéndose "EL DESARROLLADOR" en este acto a cumplir con dicha obligación, dentro del plazo improrrogable de 4 cuatro meses, misma que concluirá el día **15 quince de septiembre del 2018** dos mil dieciocho.

TERCERA.- Formas para el cumplimiento de la obligación. “EL DESARROLLADOR” se obliga en los términos de la Cláusula Primera anterior y dentro del plazo previsto en la Cláusula Segunda inmediata anterior, a cumplir con el otorgamiento de áreas de cesión para destinos y su equipamiento, a favor de “EL MUNICIPIO”, respecto de “EL INMUEBLE”, a través de cualquiera de las siguientes modalidades a su elección: **Transmisión gratuita, Sustitución o Permuta**, cumpliendo las formalidades y procedimientos establecidos en los numerales 175, 176 fracción II, 177, 185, 186 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco; los artículos 71, 74 fracción II, 77, 80, 81, 84, 87 y demás relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; así como en los artículos 160, 161 y 162 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2018.

En cualquiera de los mecanismos que elija “EL DESARROLLADOR”, para el cumplimiento de la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos y su equipamiento, el procedimiento, incluyendo su pago, deberá concluirse dentro del plazo de 4 cuatro meses, es decir que el plazo fenecerá el día **15 quince de septiembre del 2018** dos mil dieciocho.

CUARTA.- Trámites de Obra. “EL MUNICIPIO” al momento de la firma del presente convenio, concede a “EL DESARROLLADOR” el que este último continúe con los demás trámites correspondientes ante este Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, debiendo para ello cumplir con los demás requisitos que no se refieran a las áreas de cesión para destinos (objeto del presente convenio), lo anterior con el fin de obtener la correspondiente licencia de construcción para ejecutar una acción urbanística dentro de “EL INMUEBLE”.

QUINTA.- Fianza respecto de la obligación principal. Con la finalidad de garantizar la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destinos y su equipamiento de “EL INMUEBLE”, “EL DESARROLLADOR” se obliga a presentar Fianza expedida por institución legalmente autorizada, a favor de “EL MUNICIPIO”, por el importe de **\$144,869.51** (ciento cuarenta y cuatro mil ochocientos sesenta y nueve pesos 51/100 moneda nacional) cantidad establecida para garantizar la obligación de otorgar el área de cesión para destinos y equipamiento de “EL INMUEBLE”; obligación que representa el 13% trece por ciento de la superficie bruta de “EL INMUEBLE”, superficie que deberá contar con las obras de urbanización, edificación y equipamiento, que permitan su inmediata operación y utilización, como se establece en la Cláusula Primera de este convenio. Lo anterior, de acuerdo al Avalúo comercial que presenta “EL DESARROLLADOR”, de fecha 17 diecisiete de abril de 2018 dos mil dieciocho, emitido por Perito valuador profesional, en los términos señalados por la fracción II del artículo 81 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

La precitada fianza deberá ser presentada ante la Oficialía de Partes de este Municipio, dentro de los 20 veinte días naturales siguientes contados a partir de la firma del presente convenio y la cual solo podrá ser cancelada mediante autorización expresa y por escrito por parte de “EL MUNICIPIO”, una vez cumplido en todos sus puntos el presente convenio.

SEXTA.- Pena convencional. “LAS PARTES” pactan como pena convencional para el caso de que “EL DESARROLLADOR”, incumpla cualquiera de las obligaciones contraídas en las cláusulas del presente instrumento, la cantidad de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.)**. Pena convencional que se actualizará con el incumplimiento en tiempo o forma de cualquiera las obligaciones contraídas en el presente convenio.

SÉPTIMA.- Ejecución de Fianza. “EL MUNICIPIO”, podrá ejecutar a su favor la Fianza que presente “EL DESARROLLADOR”, establecida en las Cláusula Quinta anterior, a partir del momento en que éste incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas dentro del presente convenio, con independencia de que se haga efectiva la Pena convencional pactada y descrita en la Cláusula Sexta de este acuerdo de voluntades.

OCTAVA.- Incumplimiento de la obligación.- Vencido el plazo establecido en la Cláusula Segunda del presente instrumento sin que “EL DESARROLLADOR” haya cumplido con la totalidad de las obligaciones establecidas en el presente convenio, en los términos aquí dispuestos, y sin perjuicio de la pena convencional, y de la ejecución de la fianza presentada, se hará acreedor a todas las multas o sanciones que se actualicen para dicho supuesto. Además que seguirá persistiendo la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos establecida en “EL DICTAMEN”, con respecto a “EL INMUEBLE”.

NOVENA.- Obligación liberada. Con la firma del presente convenio y una vez que se haya cumplido con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Primera, en el plazo señalado en la Cláusula Segunda, en cualquiera de las modalidades determinadas en la Cláusula Tercera, así como todas y cada una de las obligaciones establecidas en el presente

LA PRESENTE HOJA ES PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS, DE FECHA 15 QUINCE DE MAYO DE 2018, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL GAS PERLA TAPATIA S. DE R.L. DE C.V., Y POR OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA A SAN SEBASTIÁN O BOULEVARD IZTAZIHUATL NÚMERO 2996, EN SAN SEBASTIÁN EL GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO.

convenio, quedará satisfecha la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos y su equipamiento, establecida en el punto número 2 dos de "EL DICTAMEN", con respecto de "EL INMUEBLE".

DÉCIMA.- Independencia del clausulado. "LAS PARTES" acuerdan que si alguna de las cláusulas que componen este convenio, o alguno de los derechos u obligaciones que se estipulan en el mismo, es declarado nulo o dejado sin efectos jurídicos por un órgano judicial, las demás cláusulas o derechos y obligaciones estipulados, seguirán vigentes con todas sus consecuencias jurídicas.

DÉCIMA PRIMERA.- De los títulos de las cláusulas. "LAS PARTES" están de acuerdo en que los títulos que se plasman en 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 convenio, pues estos los determina el contenido de cada una de las respectivas cláusulas.

DÉCIMA SEGUNDA.- De la competencia judicial. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato "LAS PARTES" se sujetan a las leyes mexicanas aplicables y se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes del Trigésimo Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, con sede en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; renunciando desde ahora, al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro que pudiera corresponderles.

Leído que fue por "LAS PARTES" el presente convenio y enteradas debidamente de su contenido, alcances y consecuencias legales, se manifiestan conformes con el mismo, lo ratifican y firman de conformidad en todas y cada una de las hojas que lo integran, sin que concurra ningún vicio del consentimiento que afecte su validez o existencia, en la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el día 15 quince de mayo del 2018 dos mil dieciocho, en unión de dos testigos de asistencia que en igual forma lo suscriben.

POR "EL DESARROLLADOR"
GAS PERLA TAPATÍA S. DE R.L. DE C.V.


C. ESAÚ JEZRAEL CABRERA MONTES
Apoderado Legal

POR "EL MUNICIPIO"

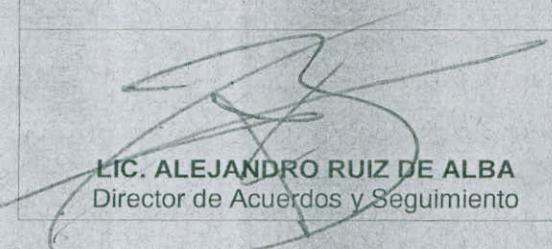

LIC. CARLOS JARAMILLO GÓMEZ
Presidente Municipal Interino


LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA
Secretario General del Ayuntamiento


ING. BRENDA MÉNDEZ SIORDIA
Síndico Municipal

L.I.A. SANDRA DEYANIRA TOVAR LÓPEZ
Tesorera Municipal

TESTIGOS:


LIC. ALEJANDRO RUIZ DE ALBA
Director de Acuerdos y Seguimiento


LIC. FRANCISCO LUÉVANO RUIZ
Jefe de Departamento