

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN CONCEPTO DE PERMUTA, QUE CELEBRAN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ “EL MUNICIPIO”, EL CUAL SE ENCUENTRA LEGALMENTE REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE SÍNDICO MUNICIPAL, LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO Y LA LCP. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA, EN SU CARÁCTER DE TESORERA MUNICIPAL, TODOS DEL AYUNTAMIENTO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, Y POR OTRA PARTE, LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ DENOMINADA COMO “LA DESARROLLADORA”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO GENERAL EL C. CARLOS ÁLVAREZ BERMEJILLO, A QUIENES ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA SERÁN DENOMINADAS COMO “LAS PARTES”, LAS CUALES SUJETAN SU VOLUNTAD AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I.- Que mediante el punto de acuerdo número 155/2015, tomado en Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 16 (dieciséis) de octubre del año 2015 (dos mil quince), se aprobó y autorizó la permuta de áreas de cesión para destinos de equipamiento equivalentes al 13 % de la superficie bruta de las áreas de aplicación de los desarrollos que realice Inmobiliaria Pisa, Sociedad Anónima de Capital Variable en el territorio municipal, que corresponda recibir al Municipio en áreas de uso comercial, industrial o de prestación de servicios, no así en usos habitacionales, con el objeto de adquirir una superficie de 62,525.72 sesenta y dos mil quinientos veinticinco metros setenta y dos centímetros cuadrados del Predio ubicado sobre la Avenida Concepción sin número, a un costado de la denominada Multiplazas del Valle, denominado *“El resto de una fracción de un predio que formó parte de la finca rústica denominada “San José del Valle”, ubicada en el kilómetro 2.5 dos punto cinco del Camino Viejo a Tlajomulco, dentro del Municipio de Tlajomulco, antes de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco.*

II.- Mediante el punto de acuerdo citado en el punto inmediato anterior, también se aprobó y autorizó al Director General de Ordenamiento Territorial y al Director General de Obras Públicas, en el orden de sus respectivas facultades y atribuciones, a cuantificar los términos del intercambio donde se valore el costo del terreno, más el costo prorrateado de

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN CONCEPTO DE PERMUTA QUE CON FECHA 16 (DIECISÉIS) DE OCTUBRE DEL AÑO 2015 (DOS MIL DIECINUEVE) CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V..

la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador deba de sufragar; contra el valor comercial del terreno que se recibe por concepto de permuta y que asciende a la cantidad de \$93'798,120.08 (NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS 08/100 M.N.), por lo que en caso de que las acciones urbanísticas a desarrollarse generen la obligación de entregar áreas de cesión para destinos superiores al valor permutable, el urbanizador deberá entregarlas al Municipio conforme a los proyectos definitivos de urbanización, o bien, podrá solicitar su permuta en términos de lo establecido en la legislación y normatividad aplicable.

III.- Así también, mediante el punto de acuerdo antes citado se aprobó y autorizó a Inmobiliaria Pisa, Sociedad Anónima de Capital Variable a ceder los derechos a terceros relativos a la autorización de la permuta de áreas de cesión para destinos de equipamiento otorgado mediante el presente punto de acuerdo con las restricciones siguientes:

A. Que el derecho a tomar la permuta autorizada se ejerza para desarrollos en áreas de uso comercial, industrial o de prestación de servicios, no así en usos habitacionales dentro del territorio municipal.

B. Que la cesión de derechos se haga constar mediante convenio por escrito con la intervención del Secretario General del Ayuntamiento y la representación del Síndico Municipal, para los efectos del artículo 1564 del Código Civil del Estado de Jalisco, previamente a hacer efectiva permutas ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial.

IV.- Así mismo, mediante el punto de acuerdo antes citado se aprobó y facultó al Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento, Tesorera Municipal, a formalizar en escritura pública la permuta autorizada con la empresa denominada Inmobiliaria Pisa, Sociedad Anónima de Capital Variable, o bien, con los terceros a que dicha empresa ceda sus derechos en los términos establecidos en el punto de acuerdo, bajo la condición de que los bienes inmuebles que ofrezcan en permuta al Municipio se encuentren libre de gravámenes y de cualquier restricción de dominio.

V.- De igual forma, mediante el punto de acuerdo antes citado se aprobó la adquisición de la fracción del predio citado en el punto I antes mencionado, de 62,525.72 metros cuadrados del Predio, hasta por la cantidad de \$93'798,120.08 (NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS 08/100 M.N.), a efecto de entregar en comodato una superficie de 40,000 metros cuadrados a la Universidad de Guadalajara para destinarlo a la construcción de un plantel de educación media superior,

quedando bajo resguardo, custodia y administración de "EL MUNICIPIO" los 22,525.72 metros cuadrados restantes que se afectan como patrimonio de dominio público.

VI.- Que mediante escritura pública 32,235 (treinta y dos mil doscientos treinta y cinco) de fecha 03 (tres) de diciembre del año 2015 (dos mil quince), otorgada ante la fe del Lic. Juan Diego Ramos Uriarte, Notario Público número 115 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, se otorgó y formalizó la Transmisión de Propiedad de Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento en Concepto de Permuta de una superficie del Predio ubicado sobre la Avenida Concepción sin número, a un costado de la denominada Multiplazas del Valle, denominado "El resto de una fracción de un predio que formó parte de la finca rústica denominada "San José del Valle", ubicada en el kilómetro 2.5 dos punto cinco del Camino Viejo a Tlajomulco, dentro del Municipio de Tlajomulco, antes de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco, el cual se describe a continuación:

FRACCIÓN I UNO, con una superficie aproximada de 62,525.723 sesenta y dos mil quinientos veinticinco metros setecientos veintitrés milímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE en 391.98 trescientos noventa y un metros noventa y ocho centímetros con propiedad de Arturo Ibarra Navarro.

AL SUR en 80.755 ochenta metros setecientos cincuenta y cinco milímetros con fracción 5 resultante de la subdivisión, quebrando hacia el norte en tres trazos; de 56.905 cincuenta y seis metros novecientos cinco centímetros con fracción 4 cuatro resultante de la subdivisión, de 76.100 setenta y seis metros cien milímetros con fracción 3 tres resultante de la subdivisión, y de 75.249 setenta y cinco metros doscientos cuarenta y nueve milímetros con fracción 2 dos resultante de la subdivisión, quebrando al Este en 167.003 ciento sesenta y siete metros tres milímetros con fracción 2 dos resultante de la subdivisión.

AL ORIENTE en 89.854 ochenta y nueve metros ochocientos cincuenta y cuatro milímetros en Avenida Concepción.

AL PONIENTE en línea ligeramente quebrada que va de Norte a Sur, dividida en 11 once trazos, que son: segmentos que son de 28.066 veintiocho metros sesenta y seis centímetros; de 33.283 treinta y tres metros doscientos ochenta y tres milímetros; de 23.962 veintitrés metros novecientos sesenta y dos milímetros; de 57.211 cincuenta y siete metros doscientos once milímetros; 69.104 sesenta y nueve metros ciento cuatro

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN CONCEPTO DE PERMUTA QUE CON FECHA 16 (DIECISIS) DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE) CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V..

milímetros; de 18.933 dieciocho metros novecientos treinta y tres milímetros; de 15.341 quince metros trescientos cuarenta y un milímetros; de 22.630 veintidós metros seiscientos treinta milímetros; de 20.453 veinte metros cuatrocientos cincuenta y tres milímetros y de 9.026 nueve metros veintiséis centímetros, en todas estas medidas colinda con el Ejido San José del Valle.

DECLARACIONES

I. Declara "EL MUNICIPIO" a través de sus representantes:

- A. Que 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 las fracciones II y IV del artículo 115 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, de conformidad con las leyes respectivas.
- B. Sus representantes cuentan con facultades suficientes para comparecer a la firma del presente instrumento, tal y como se desprende de los artículos 47 fracciones I, II y VI, 48, 52 fracción II, 61, 64 y 67 de la Ley del Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como lo dispuesto por los artículos 39 fracción XXVI, 47, 49 fracción X, 58 fracción XXVII y 77 fracción XLIII, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- C. Que el Ing. Salvador Zamora Zamora, en su carácter de Presidente Municipal y el Mtro. Miguel Osbaldo Carreón Pérez en su carácter de Síndico Municipal, 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, con fecha 10 (diez) de julio del año 2018 (dos mil dieciocho).
- D. Que el Lic. 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 Municipal del Estado de Jalisco.

- E. Que la LCP. 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 65 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- F. Para efectos fiscales, y del presente convenio, señala como su domicilio oficial 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, y su Registro Federal de Contribuyentes es **MTZ850101889**.

II.- "LA DESARROLLADORA" a través de su Apoderado General:

- A. Que es una persona jurídica de nacionalidad mexicana según lo acredita con la escritura pública número 10,598 (diez mil quinientos noventa y ocho) de fecha 27 (veintisiete) de febrero del año 1970 (mil novecientos setenta), otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Robles Martín del Campo, Notario Público número 12 (doce), de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, y se constituyó bajo la razón social **INMOBILIARIA PISA, S.A.**
- B. Que ha otorgado su representación al **C. CARLOS ÁLVAREZ BERMEJILLO**, quien comparece como Apoderado General, carácter que acredita con la escritura pública 33,838 (treinta y tres mil ochocientos treinta y ocho) de fecha 22 (veintidós) de mayo de 1993 (mil novecientos noventa y tres), otorgada en Guadalajara, Jalisco ante la fe del Licenciado Guillermo Robles Martín del Campo, entonces ejerciendo como Notario Público Titular número 12 (doce) de dicha municipalidad, inscrita el 5 (cinco) de junio de 1993 (mil novecientos noventa y tres) bajo inscripción 135 (ciento treinta y cinco) del tomo 485 (cuatrocientos ochenta y cinco) del Libro Primero del Registro de Comercio a cargo del Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, Jalisco, quien, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que sus facultades no le han sido limitadas o revocadas.
- C. Que mediante escritura pública número 29,311 (veintinueve mil trescientos once) de fecha 26 (veintiséis) de septiembre de 1990 (mil novecientos noventa), otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Robles Martín del Campo, Notario Público número 12 (doce), de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, cambió su razón social para quedar como **INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V.**

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN CONCEPTO DE PERMUTA QUE CON FECHA 16 (DIECISÉIS) DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE) CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V..

- D. Que su objeto social es la ejecución de toda clase de construcciones y obras de ingeniería civil, adquirir, poseer, arrendar, transmitir, gravar, disponer de, administrar y vender toda clase de bienes muebles e inmuebles que sean necesarios para la realización de sus fines sociales, y en general, llevar a cabo cualquier otra actividad que se considere necesaria para la sociedad, así como la celebración de los actos y contratos que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto social, entre otros.
- E. Que se encuentra inscrito ante el Servicio de Administración Tributaria dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público siendo su Registro Federal de Contribuyentes IPI700227T41.
- F. Que para los efectos del presente convenio señala como su domicilio el ubicado en Avenida España número 1788 (mil setecientos ochenta y ocho), interior 3 (tres), Colonia Moderna, en Guadalajara, Jalisco, C.P. 44190.

III.- Declaran "LAS PARTES":

- A. Que entienden de manera clara y precisa el alcance de este instrumento, y que en su otorgamiento y formalización no existe dolo, error, lesión, mala intención o cualquier otro vicio en el consentimiento o la voluntad que pudiera afectar este Convenio; y
- B. Se reconocen recíprocamente su personalidad y autonomía, siendo que la formalización del presente instrumento no constituye ni generará entre "LAS PARTES" relación laboral de ninguna especie y/o naturaleza de conformidad con la Ley Federal del Trabajo.
- C. Que no se reservan objeción, oposición o salvedad alguna respecto de las obligaciones establecidas en el presente instrumento y en todos sus términos.

A través del presente instrumento "LAS PARTES" comparecen a formalizar las obligaciones descritas en los antecedentes y precedentes antes señalados y someten su voluntad a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO.

Mediante el presente instrumento se da cumplimiento al inciso b) del resolutivo TERCERO del punto de acuerdo 155/2015, citado en el punto I.- de Antecedentes del presente

convenio, a efecto de reconocer a favor de "LA DESARROLLADORA" el crédito que asciende a la cantidad de \$93'798,120.08 (NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS 08/100 M.N.), con motivo del reconocimiento de derechos derivado de la Transmisión de Propiedad de Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento en Concepto de Permuta realizada a favor de "EL MUNICIPIO" del inmueble descrito en el punto VI de Antecedentes del presente instrumento y que consta en la escritura pública 32,235 (treinta y dos mil doscientos treinta y cinco) de fecha 03 (tres) de diciembre del año 2015 (dos mil quince), otorgada ante la fe del Lic. Juan Diego Ramos Uriarte, Notario Público número 115 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio el 2 (dos) de febrero de 2016 (dos mil dieciséis) bajo el Folio Real 2914283 (dos, nueve, uno, cuatro, dos, ocho, tres).

SEGUNDA.- DEL RECONOCIMIENTO DE DERECHOS.

Que el reconocimiento de derechos en favor de "LA DESARROLLADORA" que se realiza a través del presente instrumento con motivo de la Transmisión de Propiedad de Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento en Concepto de Permuta, se hará efectivo con la anuencia correspondiente por parte de la Tesorería Municipal de "EL MUNICIPIO".

TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS.

"EL MUNICIPIO" autoriza a "LA DESARROLLADORA" a ceder los derechos que adquiere mediante el presente instrumento a favor de terceros, relativos a la autorización de la Permuta de Áreas de Cesión para Destinos, lo anterior, de conformidad a los términos del resolutivo TERCERO del punto de acuerdo citado en el punto I.- de Antecedentes del presente sinalagmático.

CUARTA.- El contenido de este instrumento solo podrá modificarse por acuerdo expreso de "LAS PARTES", y deberá otorgarse por escrito, mediante el instrumento jurídico correspondiente, por lo que cualquier modificación o alteración de su contenido en forma distinta no será válido.

QUINTA.- Expresan "LAS PARTES" que para el caso de incumplimiento del presente instrumento se someten expresamente a la jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, renunciando desde este momento al fuero de cualquier otro Tribunal que por razón del domicilio presente o futuro pudiera corresponderles, conviniendo que en caso de originarse trámite o juicio alguno derivado del incumplimiento del presente convenio ya sea judicial o extrajudicial, ambas partes expresan conocer los dispositivos legales que se citan en este instrumento, su contenido, derechos y beneficios que consagran.

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN CONCEPTO DE PERMUTA QUE CON FECHA 16 (DIECISÉIS) DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE) CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V..

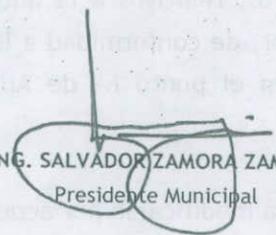
Leído que fue el presente contrato por "LAS PARTES", manifiestan estar conformes con su contenido, en virtud, de no ser otra cosa más, que su libre y espontánea voluntad, además de reconocer el alcance y fuerza legal con que cuenta el mismo, obligándose a pasar por él en todo tiempo y lugar, sin que exista dolo, error, lesión, reticencia o cualquier otro vicio de la voluntad que pueda afectar su validez, lo firman y ratifican de conformidad en cuatro tantos en unión de los testigos que estuvieron presentes por así querer y poder hacerlo, el día 16 (dieciséis) de octubre del año 2019 (dos mil diecinueve).

POR "LA DESARROLLADORA"

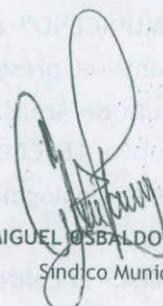


C. CARLOS ÁLVAREZ BERMEJILLO
Apoderado General de
INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V.

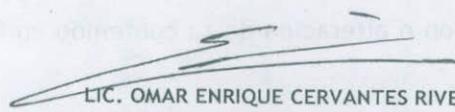
POR "EL MUNICIPIO"



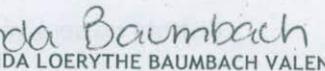
ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA
Presidente Municipal



MTRO. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ
Síndico Municipal

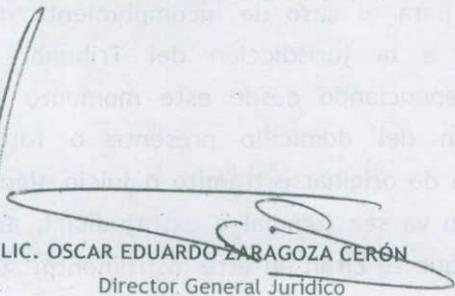


LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA
Secretario General del Ayuntamiento

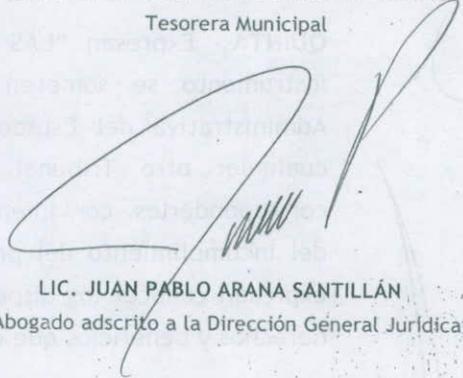


LIC. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA
Tesorera Municipal

Testigos:



LIC. OSCAR EDUARDO ZARAGOZA CERÓN
Director General Jurídico



LIC. JUAN PABLO ARANA SANTILLÁN
Abogado adscrito a la Dirección General Jurídica

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN CONCEPTO DE PERMUTA QUE CON FECHA 16 (DIECISÉIS) DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE) CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, INMOBILIARIA PISA, S.A. DE C.V..