

ACUERDO OCUPACIÓN PREVIA

Núcleo Ejidal: EJIDO CUESCOMATITLÁN.

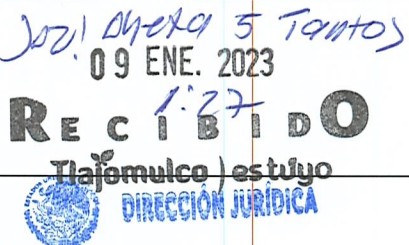
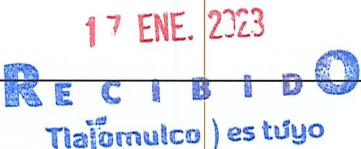
Objeto: "EL EJIDO" hace la entrega a "EL MUNICIPIO" para su uso y/o ocupación una superficie de 7,877.04 metros cuadrados de tierras de uso común, la cual se constituye para destinarlo a una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas.

Monto: \$4'000,000.00

Vigencia: 30 años contados partir de su firma.

Fecha de Suscripción: 01 de Noviembre del 2022.

Responsable del Seguimiento: Lic. Omar Enrique Cervantes Rivera, Secretario General del Ayuntamiento.

Entrega	Recibe	Fecha de Entrega
Dirección General Jurídica	Sindicatura	
Sindicatura	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Tesorería	
Tesorería	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Secretaría General	
Secretaría General	Dirección General Jurídica	

009721



Entrega	Recibe	Fecha de Entrega
Dirección General Jurídica	Presidencia	 10 ENE. 2023 10:02 hrs. JEFATURA DE LA OFICINA DE PRESIDENCIA
Presidencia	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Responsable de la Ejecución del Gasto	 COMISARIADO EJIDAL CUESCOMATITLAN TLAJOMULCO DE Z., JAL. 14 - 097- 1- 0013
Responsable de la Ejecución del Gasto	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Núcleo Ejidal Cuescomatitlán	
Dirección General Jurídica	Transparencia	
Fecha de Resguardo:		
Cajón de Resguardo:		

ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO "CUESCOMATITLÁN", UBICADO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. DIONISIO TORRES SANTILLÁN, RODOLFO GUZMAN SANTILLÁN, GERMAN ORTIZ BARRIOS Y ÁNGEL SANTILLÁN GAVILAN, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE VIGILANCIA, RESPECTIVAMENTE, DEL COMISARIADO EJIDAL DEL NÚCLEO AGRARIO MENCIONADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL EJIDO", Y POR LA OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, 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, A QUIENES ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA SERÁN DENOMINADAS COMO "LAS PARTES", MISMO QUE SUJETAN A LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y ACUERDOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. Una de las principales demandas de la ciudadanía son las vías de comunicación que mejoren su calidad de vida y la de sus familias, por lo que es una obligación del Ayuntamiento planear, promover, construir y ejecutar acciones respecto de los servicios públicos básicos en los centros de población como es el caso de las vialidades, así como cuidar que los mismos sigan funcionando en forma adecuada; obligación prevista en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I II inciso g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 79, fracción VIII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 187, fracción VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 94, fracción VIII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 247, fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y 24, fracción VI del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

2. De conformidad al Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tlajomulco 2021-2024, en su eje estratégico número 3, denominado "Ciudad Sustentable", se plantea construir en Tlajomulco un Municipio con orden, planeación y un enfoque más humano, mediante una línea de acción fundamental: "(E3.2) Planeación del desarrollo urbano", en la cual se tiene como objetivo dotar a los habitantes de espacios funcionales para el desarrollo de sus actividades cotidianas y la apropiación del espacio público, lo anterior, en armonía y

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO "CUESCOMATITLÁN".

alineación con la agenda 2030, a través de los Objetivos de Desarrollo Sustentables (ODS), específicamente en su número 11 "Ciudades y Comunidades Sostenibles", en su meta 11.1.

3. Además de ser un servicio público a cargo del Ayuntamiento, son de vital importancia las vialidades en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, ya que ofrecen comunicación entre sus habitantes, mejorando la economía, los tiempos de traslado y la calidad de vida, en este caso en particular, en el área del Chivabarrio en los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista.

4. Derivado de lo anterior, el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobó en su sesión ordinaria del día 24 de octubre del año 2019, el punto de acuerdo 166/2019, donde se autorizó adquirir una superficie al Ejido de Cuescomatitlán para destinarla a una vialidad que por desgracia no se ha podido escriturar a favor del Municipio.

5. Así las cosas, se presentó un escrito en la Oficialía de Partes el día 05 de septiembre del año 2022, suscrito por el Presidente, Secretario y Tesorero del Ejido de Cuescomatitlán, mediante el cual solicitan el pago por la superficie aprobada mencionada en el punto anterior.

6. Sin embargo, el Titular del Gabinete Integral de Infraestructura y Servicios Públicos, mediante oficio TZ-GIISP-0256/2022 de fecha 19 de octubre del año 2022, anexa levantamiento topográfico para la vialidad en el área de Hacienda Santa Fe y Chulavista, con el fin de tener mayor inconexión vial, lo que nos arroja una superficie de 7,877.04 metros cuadrados.

7. Aunado a lo anterior, no existieron condiciones para realizar los pagos autorizados en el punto de acuerdo antes mencionado, por lo que se propuso al Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el pago por la ocupación por la superficie antes mencionada que forma una parte de una vialidad, por 30 años al Ejido de Cuescomatitlán, con fundamento en el artículo 45 de la Ley Agraria, el cual dispone:

"Artículo 45.- Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables."

8. Para resolver la presente situación es necesario hacer una ponderación entre el derecho de la ciudadanía en general a tener garantizados los servicios públicos y el derecho del Ejido de Cuescomatitlán al aprovechamiento de sus tierras, con la propuesta de pagar la cantidad de \$4 '000,000.00 (Cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional) por la ocupación de la superficie antes mencionada, determinada por la Dirección General de Obras Públicas a largo plazo:

- a) El contar con el otrora camino de origen ejidal para programar una obra y transformarlo en una vialidad municipal que integre el entorno urbano, es una necesidad real para mejorar las condiciones de movilidad en una de las zonas de mayor desarrollo del Municipio, tomando en cuenta de que se encuentra el Chivabarrio y se tiene previsto el funcionamiento de "Labase 2", un exitoso modelo de reconstrucción del tejido social al que se encuentran familiarizados las personas que habitan los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista, además de constituir una nueva conexión entre Boulevard Brasil con Boulevard Distrito Federal.
- b) Resulta idóneo el pago por la ocupación del mencionado polígono, dado que es la forma de garantizar a largo plazo el disfrute de la vialidad sin sufrir interrupciones por parte de las y los titulares de la tierra, quienes tienen un justo derecho adquirido a recibir el pago por el Punto de Acuerdo 166/2019, en la forma prevista en la legislación agraria, acorde con lo que nos pide el artículo 30, fracción VI de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, donde la tenencia de la tierra, más no así la propiedad, es reconocida como un requisito para la programación de una obra pública, así como un servicio relacionado la misma, tomando en cuenta que el Ejido de Cuescomatitlán no cuenta con condiciones para transmitir al Municipio la propiedad del camino, como había sido previsto por el Punto de Acuerdo 166/2019, sin que ello sea impedimento suficiente para evitar el aprovechamiento de la tierra, pues de lo contrario estaríamos afectando sus derechos, con lo que es idóneo modificar la forma en que el Municipio obtendrá el derecho de ocupación de la superficie que nos ocupa para programar la construcción de una vialidad, solventando la imposibilidad de hacernos con la propiedad, a través de un medio previsto en la ley como lo es un convenio de ocupación por 30 años, prorrogables.
- c) Ahora bien, el Punto de Acuerdo 166/2019 aprobó la adquisición de una superficie de 18,058.055 metros cuadrados, con un pago superior al ahora propuesto, sin embargo, una vez visto el levantamiento topográfico elaborado por el Titular del Gabinete Integral de Infraestructura y Servicios Públicos, de quien depende la Dirección

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO "CUESCOMATITLÁN".

General de Obras Públicas, la cual a su vez, tiene a su cargo las facultades de planear, programar y desarrollar los procedimientos administrativos para la contratación de la obra pública, resulta que la superficie que se requiere para la vialidad es de 7,877.04 metros cuadrados, es decir, una superficie menor a la que fue acordada adquirir en el año 2019, por lo tanto el pago por la ocupación del camino de origen ejidal debe tener una reducción, tomando en cuenta que la superficie requerida por la vialidad es la de mayor plusvalía al ser la conexión a equipamientos urbanos, uno de ellos (el Chivabarrio) catalogado como centro barrial, así como la conexión a dos vialidades colectoras; de esta manera el cargo presupuestal será proporcional acorde con nuestra obligación de velar por el uso eficiente y racional de los recursos públicos que integran la hacienda del Municipio.

De esta forma esta Comisión Edilicia promovente de la iniciativa concluyó que la modificación del Punto de Acuerdo 166/ 2019, tomado por el Ayuntamiento en su sesión ordinaria de fecha 24 de octubre del año 2019, debe ser modificado con el fin de lograr el objetivo trazado desde aquella fecha, esto es, garantizar a la ciudadanía en general mejores servicios públicos con una importante vialidad que se pretende ejecutar en una superficie que debe ser pagada a su legítimo propietario por el medio jurídico que resultar ser el único que garantiza su utilización a largo plazo, dadas las condiciones actuales del predio,

9. En consecuencia, la Dirección General de Finanzas adscrita a la Tesorería Municipal mediante oficio número DGF/260/2022, de fecha 20 de octubre del año 2022, firmado por la L.C.P. Elizabeth Rodríguez Rubio, informa que se considera financieramente viable dicho pago, siempre y cuando exista la suficiencia presupuestal, de conformidad con lo precisado en los artículos 2, 33 y 37, fracción II de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, 5 de la Ley de Austeridad y Ahorro del Estado de Jalisco y sus Municipios y 5, fracción III, 25, fracción I, 26, 27 y 37 del Reglamento de Políticas Presupuestales y Lineamientos del Ejercicio del Gasto del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

11. Que mediante Punto de Acuerdo PA/218/2021-2024 tomado en Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 27 veintisiete de octubre del año 2022 dos mil veintidós, se aprobó y autorizó el pago por la utilización de la superficie de 7,877.04 metros cuadrados, al Ejido de Cuescomatitlán para destinarlo a una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, por la cantidad de \$4'000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), sujeto a la suficiencia presupuestal del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

12. Que mediante Asamblea General celebrada el día 09 nueve de septiembre del año 2022 dos mil veintidós, "EL EJIDO" facultó a los integrantes del Comisariado Ejidal, para celebrar el presente Acuerdo de Ocupación Previa.

DECLARACIONES

I. Declara "EL EJIDO" por conducto de sus legítimos representantes:

A. Que en los términos de lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley Agraria vigente, tiene personalidad jurídica y patrimonio propios y es propietario de una superficie de 1621-00-00 hectáreas, que le fue dotada, mediante Resolución Presidencial de fecha 15 quince de octubre del año 1935 mil novecientos treinta y cinco. Y, mediante Acta de la Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales de fecha 11 once de noviembre del año 1995 mil novecientos noventa y cinco, fue beneficiado con una superficie total de 2116-59-67.802 hectáreas, por concepto de ampliación, para con ello constituir el Ejido denominado "Cuescomatitlán", del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

B. Que sus representantes acreditan su personalidad mediante credenciales emitidas por el Registro Agrario Nacional Delegación Jalisco, bajo número de folios 50058, 50059, 50060 y 50061 respectivamente, todas de fecha 27 veintisiete de enero del año 2020 dos mil veinte, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tal personalidad no les ha sido revocada en forma alguna. Se agrega copia de la documentación referida como ANEXO 2.

C. Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que la superficie de tierras de uso común materia del presente instrumento no se encuentra sujeta a gravamen alguno, procedimiento judicial, ni ha sido desincorporada del régimen ejidal; y,

D. Que para los efectos del presente acuerdo señala como su domicilio el ubicado en la calle Concepción del Valle sin número, en el Poblado de Cuescomatitlán del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

II. Declara "EL MUNICIPIO" por conducto de sus representantes:

A. Que su representada 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

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO "CUESCOMATITLÁN".

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, así como lo señalado en los artículos 73, 77, 85, 86, 88 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, por consiguiente, susceptible de derechos y obligaciones.

- B. 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 13 (trece) de junio del año 2021 dos mil veintiuno.
- C. 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 2021 (dos mil veintiuno) 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.
- D. 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 2021 (dos mil veintiuno) 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.
- E. Que 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 40 fracción XXVI, 50, 52 fracción X, 61 fracción XIX y 83 fracción XLIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- F. Que tiene su domicilio oficial en el Centro Administrativo Tlajomulco, el cual se ubica en la calle Higuera número 70 (setenta) de la zona centro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- G. Que en cumplimiento al Punto de Acuerdo PA/218/2021-2024 tomado en Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 27 veintisiete de octubre del año 2022 dos mil veintidós, se celebra el presente instrumento a efecto de que “EL EJIDO” le entregue la ocupación y/o uso temporal de una superficie de 7,877.04 metros cuadrados de tierras de uso común, a favor de “EL MUNICIPIO”, el cual se constituye para

destinarlo a una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, para que con ello, "EL MUNICIPIO" y/o terceros, puedan iniciar de inmediato con los trabajos correspondientes. Dicha superficie se describe en el Plano que se acompaña al presente como ANEXO 1.

Una vez señaladas las declaraciones que anteceden, "LAS PARTES" sujetan su voluntad al siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- DEL OBJETO.

A la firma del presente instrumento "EL EJIDO" hace la entrega a "EL MUNICIPIO" para su uso y/o ocupación una superficie de 7,877.04 metros cuadrados de tierras de uso común, en lo sucesivo "LA FRACCIÓN", la cual se constituye para destinarlo a una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, para que con ello, "EL MUNICIPIO" y/o terceros, puedan iniciar de inmediato con los trabajos correspondientes. Dicha superficie se describe y se encuentra plenamente identificada en el Plano que se acompaña al presente como ANEXO 1.

En virtud del derecho de uso y/o ocupación constituido conforme al párrafo anterior de esta cláusula PRIMERA, "EL EJIDO" en este acto afecta "LA FRACCIÓN" y concede a "EL MUNICIPIO" la posesión, el uso y el disfrute temporal de la misma, que le permita llevar a cabo, con base en la necesidades, proyectos y actividades que se refieran a la construcción de la infraestructura correspondiente a la vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, de acuerdo a la legislación y normatividad aplicable y vigente, que construirá "EL MUNICIPIO" y/o terceros.

SEGUNDA.- DE LA VIGENCIA.

La vigencia del presente instrumento será por 30 (treinta) años, contados a partir de su firma, tal y como fue aprobado mediante Punto de Acuerdo PA/218/2021-2024 tomado en Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 27 veintisiete de octubre del año 2022 dos mil veintidós.

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO "CUESCOMATITLÁN".

“LAS PARTES” acuerdan de manera clara y expresa, que el presente instrumento será obligatorio e irrevocable durante su vigencia y será prorrogable, previo acuerdo de **“LAS PARTES”**.

“LAS PARTES” reconocen que el Acuerdo de Ocupación Previa que en este acto se constituye en favor de **“EL MUNICIPIO”**, que se impone sobre **“LA FRACCIÓN”**, cuya titularidad es de **“EL EJIDO”**, permanecerá vigente por el plazo aquí indicado (aún y cuando **“LA FRACCIÓN”** sea sujeta de cambio de régimen de propiedad), por ser inseparable del inmueble al que pertenece o sobre el cual ha sido constituido para destinarlo a una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, la cual se construirá por parte de **“EL MUNICIPIO”** y/o terceros.

“LAS PARTES” acuerdan así mismo que el Acuerdo de Ocupación Previa que en este acto se constituye sobre **“LA FRACCIÓN”** permanecerá vigente, en tanto la infraestructura para lo cual fue constituido se encuentre colocada y/o instalada sobre y/o debajo de **“LA FRACCIÓN”** y no sean retiradas por **“EL MUNICIPIO”** o terceros autorizados por **“EL MUNICIPIO”**.

Aunado a lo anterior, el presente Acuerdo de Ocupación Previa permanecerá vigente aún y cuando **“EL MUNICIPIO”** y/o terceros, hayan cedido, vendido, traspasado, gravado, o transmitido por cualquier medio legal, la propiedad y/o titularidad de los derechos y obligaciones relacionadas con la infraestructura y/o derivados del presente contrato, por lo que **“EL EJIDO”**, sus causahabientes, o futuros propietarios o posesionarios, no podrán solicitar de forma alguna la terminación anticipada del presente Acuerdo de Ocupación Previa mientras permanezca dentro de **“LA FRACCIÓN”** cualquier tipo de infraestructura propiedad o en uso de **“EL MUNICIPIO”** y/o terceros o de cualesquiera de sus causahabientes, empresas filiales o subsidiarias.

TERCERA.- PROPIEDAD Y NO ACCESIÓN.

Todos los bienes construidos y/o instalados por **“EL MUNICIPIO”** y/o terceros, en **“LA FRACCIÓN”**, ya sea por sí o por terceras personas, serán propiedad exclusiva de **“EL MUNICIPIO”** o de quien ella expresamente designe, por lo que **“EL MUNICIPIO”** y/o terceros podrán disponer libremente de dichos bienes.

“LAS PARTES” en este acto declaran y reconocen que en ningún momento **“EL EJIDO”** tendrá derecho alguno de cualquier medio, a ser el propietario de la infraestructura, de todos los bienes construidos y/o instalados por **“EL MUNICIPIO”** y/o terceros en **“LA FRACCIÓN”** durante la vida útil y después de la terminación del presente Acuerdo de Ocupación Previa.

CUARTA.- CONTRAPRESTACIÓN.

“EL MUNICIPIO” y “EL EJIDO” han acordado, como contraprestación por la afectación derivada del derecho de paso de la infraestructura correspondiente a una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, la cual se construirá por parte de “EL MUNICIPIO” y/o terceros en “LA FRACCIÓN”, mediante la celebración del presente Acuerdo de Ocupación Previa y la totalidad de los derechos referidos en la cláusula PRIMERA que antecede la cantidad de \$4´000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), en adelante “LA CONTRAPRESTACIÓN”, la cual será pagada bajo el esquema de pagos siguiente:

- a) Primer pago en el ejercicio fiscal 2022 de \$2´000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); y
- b) Segundo pago el día 15 de enero del año 2023 de \$2´000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

Otorgando “EL EJIDO” desde este momento su consentimiento y autorización y bajo su más estricta responsabilidad, para que dichos pagos sean realizados en moneda nacional, mediante transferencia bancaria, a la cuenta del Presidente del Consejo de Vigilancia de “EL EJIDO” el C. ÁNGEL SANTILLAN GAVILAN.

QUINTA.- TRÁMITES AMBIENTALES.

“EL EJIDO” de conformidad con las anuencias otorgadas deberá proporcionar a “EL MUNICIPIO”, la documentación necesaria para que realice ante la autoridades competentes todos los trámites que estime pertinentes para que “EL MUNICIPIO” y/o terceros, lleven a cabo en “LA FRACCIÓN”, conforme a las actividades para los cuales se constituyó el presente instrumento, para que “EL MUNICIPIO” de cumplimiento a lo ordenado por la legislación correspondiente, en el entendido de que “EL EJIDO” se obliga a apoyar, auxiliar y a otorgar al momento en que le sea requerido, la documentación, información y facilidades suficientes y necesarias a favor de “EL MUNICIPIO”, para que éste último logre el objetivo aquí previsto.

SEXTA.- DESTINO INMUEBLE.

“EL MUNICIPIO” se obliga a destinar el bien inmueble materia del presente instrumento única y exclusivamente para los fines que se detallaron en la cláusula PRIMERA del presente instrumento, es decir, para efecto de que “EL MUNICIPIO” y/o terceros inicien con los trabajos necesarios

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO “CUESCOMATITLÁN”.

para la construcción de una vialidad ubicada en el área del Chivabarrio en los desarrollos habitacionales Hacienda Santa Fe y Chulavista, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, incluyendo las obras a realizar tales como construcciones, instalaciones, adecuaciones, remodelaciones, restauraciones, conservaciones, mantenimientos, modificaciones, demoliciones, entre otros.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE “EL EJIDO”:

- A. **“EL EJIDO”** se obliga a garantizarle a **“EL MUNICIPIO”**, el uso pacífico de las tierras de uso común materia del presente instrumento, durante todo el tiempo que dure la vigencia del mismo, sin que sea responsable, en ningún caso, por los daños y perjuicios ocasionados a **“EL MUNICIPIO”**, por casos fortuitos o de fuerza mayor, o por actos u omisiones cometidas por terceros personas ajenas a **“LAS PARTES”**.
- B. **“EL EJIDO”** se obliga a garantizarle a **“EL MUNICIPIO”**, la no afectación de la superficie de tierras de uso común materia del presente instrumento, es decir, a no realizar ninguna obra, construcción, instalación de infraestructura o cualquier otra que pudiese realizarse en dicha superficie.
- C. **“EL EJIDO”** no podrá usar, ni construir o realizar mejora alguna en el subsuelo, superficie o por encima de **“LA FRACCIÓN”**, sea por sí o por conducto de terceras personas, quedando **“EL EJIDO”** obligado a no afectar o permitir que se afecten con construcciones de cualquier naturaleza que invadan incluso el espacio por encima de **“LA FRACCIÓN”**.
- D. **“EL EJIDO”** tampoco podrá durante la etapa de construcción de la infraestructura, transitar maquinaria sobre o alrededor de **“LA FRACCIÓN”**, ya sea por sí o por conducto de terceras personas, en el entendido y con el acuerdo, sin embargo, una vez terminadas las obras de construcción de la infraestructura, **“EL EJIDO”** podrá transitar maquinaria sobre y/o alrededor de **“LA FRACCIÓN”**, siempre y cuando tal maquinaria no tenga un peso superior a 20 (veinte) toneladas métricas por eje.

OCTAVA.- Además de lo establecido en la cláusula SEGUNDA del presente instrumento, son prestaciones a que se obliga **“EL MUNICIPIO”** a favor de **“EL EJIDO”**, las siguientes:

- A. Conservar las tierras de uso común, cuidando de ellas con toda diligencia.
- B. A no utilizar las tierras de uso común para uso distinto del convenido en la cláusula SEXTA del presente instrumento.

NOVENA.- En este acto **"LAS PARTES"** renuncian a las disposiciones de carácter civil y mercantil respecto de los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, acordando en este acto que la única forma de hacer modificaciones al presente acuerdo, es a través del instrumento legal que corresponda, por escrito y con firma autógrafa de **"LAS PARTES"**.

DÉCIMA.- **"LAS PARTES"** acuerdan que, entre otras, serán causas de terminación del presente instrumento las siguientes:

- A. Por acuerdo de los contratantes;
- B. Por pérdida del bien o deterioro del mismo que hagan imposible la utilización del mismo para los fines convenidos.
- C. Por haberse cumplido el término del presente instrumento y/o su prórroga, de ser el caso.
- D. Que la infraestructura que se encuentre colocada y/o instalada sobre y/o debajo de **"LA FRACCIÓN"** sea retirada por **"EL MUNICIPIO"** o terceros autorizados por **"EL MUNICIPIO"**.

DÉCIMA PRIMERA .- Convienen **"LAS PARTES"** que el presente instrumento es producto de la buena intención, por lo que acuerdan expresamente resolver en amigable composición cualquier controversia que pudiera suscitarse, obligándose a instrumentar las acciones que sean necesarias para el cabal cumplimiento del objeto de este documento. Si **"LAS PARTES"** no logran conciliar sus intereses, manifiestan que es su voluntad sujetarse a la Jurisdicción de los Tribunales Agrarios competentes con sede en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y a las disposiciones de la Ley Agraria en vigor, aplicando supletoriamente, el Código Federal de Procedimientos Civiles, y renunciando a cualquier otra competencia que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por otras circunstancias pudiera corresponderles. Conviniendo expresamente que, en caso de originarse algún trámite o juicio derivado del incumplimiento y/o interpretación del presente instrumento, **"LAS PARTES"** expresan conocer los dispositivos legales que se citan en éste instrumento, su contenido, derechos y beneficios que consagran.

DÉCIMA SEGUNDA.- **"LAS PARTES"** acuerdan preservar la confidencialidad de toda la información, disposiciones, términos y condiciones del presente instrumento y respecto a todos los documentos recibidos en relación con el mismo, así como, a no divulgarla a ningún tercero, sin el consentimiento previo y por escrito de su contraparte.

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚNIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, EL NÚCLEO EJIDAL DENOMINADO "CUESCOMATITLÁN".

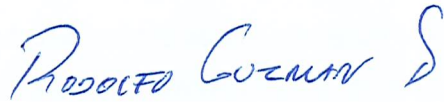
Leído que fue el presente instrumento por "LAS PARTES" manifiestan estar conformes con su contenido, en virtud de no ser otra cosa más que su libre y espontánea voluntad, además de reconocer el alcance y fuerza legal con que cuenta el mismo, obligándose a pasar por él en todo tiempo y lugar, sin que exista dolo, error, lesión, reticencia, violencia o cualquier otro vicio de la voluntad que pueda afectar su validez, lo firman de conformidad en cinco tantos y ratifican al margen y al calce del presente en unión de los testigos que también lo suscriben, el día 01 primero de noviembre del año 2022 dos mil veintidós.

"EL EJIDO"

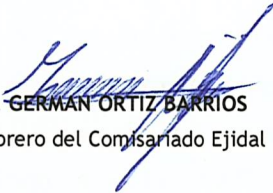
Comisariado del Ejido "Concepción del Valle"



C. DIONISIO TORRES SANTILLÁN
Presidente del Comisariado Ejidal



C. RODOLFO GUZMAN SANTILLÁN
Secretario del Comisariado Ejidal



C. GERMAN ORTIZ BARRIOS
Tesorero del Comisariado Ejidal



C. ÁNGEL SANTILLÁN GAVILÁN
Presidente del Consejo de Vigilancia

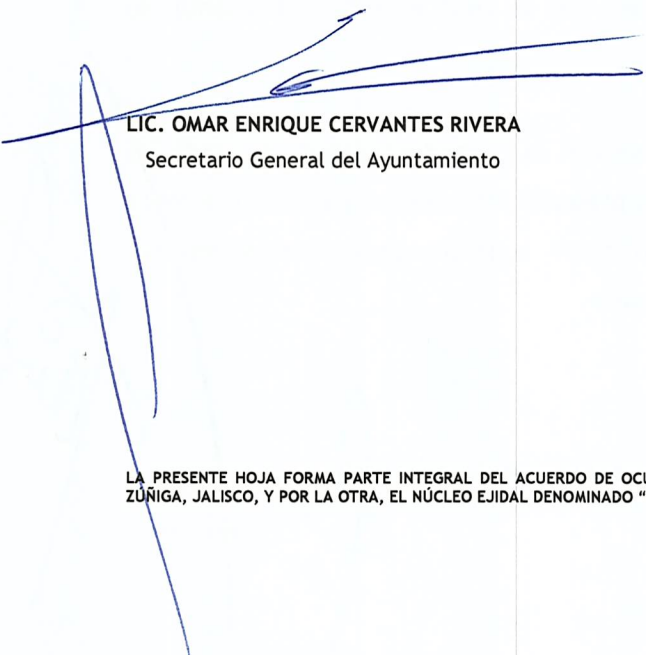
"EL MUNICIPIO"



ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA
Presidente Municipal



MTRO. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ
Síndico Municipal



LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA
Secretario General del Ayuntamiento



LCP. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA
Tesorera Municipal

NIGV/JSG/JPAS

