

CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA FLORENTINA MURILLO GALVÁN, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DEL INMUEBLE DENOMINADO PARCELA 40 Z1 P1/6 DEL EJIDO "SAN AGUSTIN", UBICADO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PARTICULAR", 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 CLÁUSULAS 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 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 la Zona de López Mateos.

4. Derivado de lo anterior, el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobó en sesión ordinaria del día 28 de Septiembre del año del año 2023, el punto de acuerdo PA/444/2021-2024, donde se autorizó la celebración de un convenio de ocupación previa de una superficie de 1,675.71 metros cuadrados, respecto de la parcela 40 Z1 P1/6, del Ejido San Agustín, en la actual Zona López Mateos, para destinarla a una obra de infraestructura pública de una vialidad a un costado del Fraccionamiento Arbolada Bosques de Santa Anita de la Zona López Mateos, de acuerdo al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas.

5. Aunado a lo anterior, el Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobó y autorizó la celebración de convenio por la ocupación de la superficie antes mencionada, por un periodo de 30 años prorrogables con la C. Florentina Murillo Galván, 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."

6. "EL PARTICULAR" otorga al "MUNICIPIO" el uso y disfrute de "LA FRACCIÓN"; tal como se advierte en el punto de acuerdo PA-442-2021-2024.

DECLARACIONES

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

- A. Que en los términos de lo dispuesto por el artículo 62 de la Ley Agraria vigente, corresponde a los ejidatarios beneficiados por la asignación de parcelas, los derechos sobre uso y usufructo de las mismas, por lo que cuenta con la personalidad y es propietaria de una superficie de 3-17-84.110 hectáreas, relativas a la parcela 40 Z1 P1/6, según consta en el certificado parcelario 000001051807, expedido por el Lic. Faustino Flores Rojas, Encargado de la Delegación del Registro Agrario Nacional.
- B. Que "EL PARTICULAR" acredita su personalidad mediante certificado parcelario 000001051807, expedido por el Lic. Faustino Flores Rojas, Encargado de la Delegación del

Registro Agrario Nacional, identificándose con credencial para votar con número: IDMEX1249006220. Se agrega copia de la documentación referida como ANEXO 2.

C. Que para los efectos del presente convenio señala como su domicilio el ubicado en la calle López Cotilla número 155, en la Delegación de San Agustín del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga.

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 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.

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, Y POR LA OTRA, LA C. FLORENTINA MURILLO GALVÁN.

- 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/444/2021-2024 tomado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 28 veintiocho de septiembre del año 2023 dos mil veintitrés, se celebra el presente instrumento a efecto de que “**EL PARTICULAR**” le entregue la ocupación y/o uso temporal de una superficie de 1,675.70 metros cuadrados de la parcela 40 Z1 P1/6, del Ejido de San Agustín, a favor de “**EL MUNICIPIO**”, el cual se constituye para destinarlo a una vialidad ubicada a un costado del Fraccionamiento Arbolada Bosques de Santa Anita, de la Zona López Mateos, 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 a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERO. - DEL OBJETO.

A la firma del presente instrumento “**EL PARTICULAR**” hace la entrega a “**EL MUNICIPIO**” para su uso y/o ocupación una superficie de 1,675.71 metros cuadrados ubicados en la Parcela 40 Z1 PZ1/6 del Ejido de San Agustín, en lo sucesivo “**LA FRACCIÓN**”, la cual se constituye para destinarlo a una vialidad ubicada a un costado del Fraccionamiento Arbolada Bosques de Santa Anita de la actual Zona López Mateos, 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 PARTICULAR**” 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 a un costado del Fraccionamiento Arbolada Bosques de Santa Anita de la Zona López Mateos, 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 prorrogables**, contados a partir de su firma, tal y como fue aprobado mediante Punto de Acuerdo PA/444/2021-2024 tomado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 28 veintiocho de septiembre del año 2023 dos mil veintitrés.

“**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 Convenio 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 PARTICULAR**”, 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 a un costado del Fraccionamiento Arbolada Bosques de Santa Anita de la Zona López Mateos, conforme al levantamiento topográfico elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, la cual se construirá por parte de “**EL MUNICIPIO**” y/o terceros.

Aunado a lo anterior, el presente Convenio 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 PARTICULAR**”, sus causahabientes, o futuros propietarios o posesionarios, no podrán solicitar de forma alguna la terminación anticipada del presente Convenio 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 PARTICULAR**” 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 Convenio de Ocupación Previa.

CUARTA.- CONTRAPRESTACIÓN. El presente Convenio de Ocupación Previa se celebra a título gratuito, de conformidad a lo aprobado en el punto de acuerdo PA/444/2021-2024.

QUINTA.-DESTINO INMUEBLE.

“EL PARTICULAR” 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 para la construcción de una vialidad ubicada a un costado del Fraccionamiento Arbolada Bosques de Santa Anita de la actual Zona López Mateos, 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.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE “EL PARTICULAR”:

- A. “EL PARTICULAR” se obliga a garantizarle a “EL MUNICIPIO”, el uso pacífico de la superficie 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 PARTICULAR” se obliga a garantizarle a “EL MUNICIPIO”, la no afectación de la superficie 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 PARTICULAR” 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 PARTICULAR” obligado a no afectar o permitir que se afecten con construcciones de cualquier naturaleza que invadan incluso el espacio por encima de “LA FRACCIÓN”.

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

- A. Conservar la superficie, materia del presente convenio, cuidando de ellas con toda diligencia.

B. A no utilizar “LA FRACCIÓN” para uso distinto del convenido en la cláusula SEXTA del presente instrumento.

OCTAVA.- 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 convenio, es a través del instrumento legal que corresponda, por escrito y con firma autógrafa de “LAS PARTES”.

NOVENA.- “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.- Conviene “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.

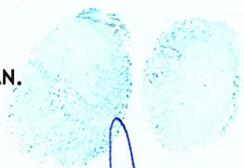
DÉCIMA PRIMERA.- “LAS PARTES” acuerdan preservar la confidencialidad de toda la información, disposiciones, términos y condiciones del presente instrumento y respecto a todos los documentos recibidos en relación con el mismo, así como, a no divulgarla a ningún tercero, sin el consentimiento previo y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

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 tres tantos y ratifican al margen y al calce del presente en unión de los testigos que también lo suscriben, el día 13 de noviembre del año 2023 dos mil veintitrés.

Florentina Murillo

"EL PARTICULAR"

C. FLORENTINA MURILLO GALVÁN.



"EL MUNICIPIO"

[Signature]
ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA
Presidente Municipal

[Signature]
MTRO. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ
Síndico Municipal

[Signature]
LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA
Secretario General del Ayuntamiento

[Signature]
LCP. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA
Tesorera Municipal

NIGV/JSG/JPAS