

En la ciudad de El Arenal, Jalisco, a los 18 dieciocho días del mes de Octubre del 2012 dos mil doce, ante los testigos que al final se expresarán, comparecieron:

I.- El C.P. Ismael Cervantes Ballesteros, en su carácter de representante legal de la sociedad entre la persona física Francisco José Gutiérrez Verduzco y la persona moral denominada "Desarrolladora e Inmobiliaria, S. A. de C. V." y a quien en lo sucesivo se le denominara "EL FRACCIONADOR".

II.- El H. Ayuntamiento Constitucional de El Arenal, Jalisco, representado en el acto por el PROF. ALEJANDRO OCAMPO ALDANA, PROF. JUAN CARLOS SANCHEZ TORRES Y DR. ARSENIO SOBERANIS GARCIA, Presidente Municipal, Sindico y Representante Legal y el encargado de la Hacienda Municipal, respectivamente, del H. Ayuntamiento Constitucional de El Arenal, Jalisco, que en lo sucesivo se le denominara como "EL AYUNTAMIENTO".

Los comparecientes manifestaron que concurren a formalizar un convenio, mismo que por voluntad de las partes, sujetan al contenido de las siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas

ANTECEDENTES:


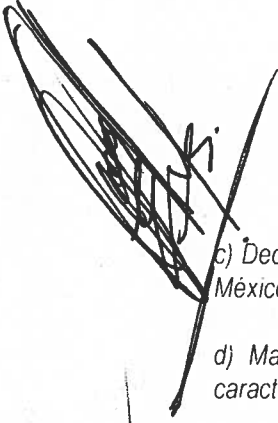
I- El pasado día 16 dieciséis de Octubre del 2012 dos mil doce, EL "FRACCIONADOR" y "EL AYUNTAMIENTO" se reunieron con el propósito de celebrar un convenio con el objeto y/o propósito de que "EL FRACCIONADOR" se comprometa realizar diversos actos jurídicos con motivo del inicio de la acción urbanística en el predio ubicado al sur de la carretera federal Guadalajara-Ameca, como referencia a la altura del panteón Municipal de Huaxtla e identificados con los certificados parcelarios Nos. 180418, 46895 y 180417 en la jurisdicción Municipal de El Arenal, Jalisco, destinado al establecimiento de un fraccionamiento densidad mínima H-1U, con lotes de 600.00 m2 y que "EL AYUNTAMIENTO" previo cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas aplicables, autorice y otorgue las licencias, permisos, autorizaciones y servicios municipales que requiere la acción urbanística que pretende realizar "EL FRACCIONADOR". Dicho lo anterior, las partes por su voluntad sujetaron al contenido de las siguientes declaraciones y cláusulas

DECLARACIONES

I- Declara "EL FRACCIONADOR":


a) Que acredita su personalidad mediante Poder General que le otorgan sus representados Sr. Francisco José Gutiérrez Verduzco y Desarrolladora e Inmobiliaria, S. A. de C. V., en Escritura 35.902. de fecha 08 de junio de 2011. ante la fe del Notario Público número 18 Licenciado Fidel Martínez Acevedo del Estado de Michoacán.

b) Que su representado es legítimo propietario de las parcelas identificadas con los certificados parcelarios Nos. 180418, 46895 y 180417, ubicado en el Municipio de El Arenal, Jalisco, con una superficie de 111,475.72 m2.



c) Declara tener su domicilio fiscal en la calle Napoleón 162. departamento 2 entre Justo Sierra y Av. México. en la ciudad de Guadalajara. Jalisco

d) Manifiesta que es su interés desarrollar un conjunto habitacional en el citado terreno. con características de uso de suelo H-1U., con lotes de 600.00 m2




e) Que los recursos afectos al negocio. tanto por lo que ve al terreno como por lo que ve al desarrollo del conjunto habitacional son y serán de absoluta procedencia lícita.

II - Declara "EL AYUNTAMIENTO"

a) Que sus representantes cuentan con las facultades necesarias para celebrar el presente convenio y que dichas facultades no les han sido revocadas o modificadas.

b) Que tienen su domicilio en las oficinas del H. Ayuntamiento Constitucional de El Arenal, Jalisco.

III.- Declaran ambas partes:



Que es su voluntad celebrar el presente convenio y obligarse en los términos y condiciones que adelante se pactan.

Expuesto lo anterior las partes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE PERSONALIDAD. Las partes recíprocamente se reconocen la personalidad y representación legal de quienes suscriben el presente convenio.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONVENIO.- Ambas partes determinan y reconocen como objeto del presente convenio los siguientes:

a) Por parte de "EL AYUNTAMIENTO":

1.- Que previo el desahogo del procedimiento respectivo. en el que se cumplan los lineamientos técnicos, jurídicos, administrativos y fiscales por parte de "EL FRACCIONADOR", se autorice la acción urbanística en la modalidad de H-1U Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima.

2.- Determinar en base a la ley de ingresos vigente para el Municipio de El Arenal, Jalisco. los impuestos y derechos que deberá cumplir "EL FRACCIONADOR", de acuerdo a lo establecido en el presente convenio.

8

[Handwritten signature]

3.- A entregar a "EL FRACCIONADOR". copia certificada del punto de acuerdo en el que se autorizó la re-densificación del predio mencionado en declaraciones 1b, mencionando que se autoriza a desarrollar una acción urbanística en la modalidad de H-1U Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, para que "EL FRACCIONADOR" proceda a entregar el pago anticipado de impuestos y derechos que se menciona en este mismo convenio.

[Handwritten signature]

4.- A otorgar facilidades para la integración del expediente técnico, jurídico, administrativo de la acción urbanística a desarrollar en la modalidad de H-1U Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima.

5.- A expedir los recibos oficiales por los donativos que en términos del inciso b) siguiente le realice el FRACCIONADOR. a las personas y por las cantidades que él indique

b) Por parte de "EL FRACCIONADOR". una vez que cumpla con los trámites respectivos y necesarios. se compromete a lo que a continuación se enuncia:

[Handwritten signature]

1.- Se integra y forma parte del presente convenio el anexo I. que contiene un cálculo aproximado de los impuestos y derechos que genera la acción urbanística a desarrollar. que se modificará y actualizará una vez autorizado el proyecto definitivo de urbanización en base al Código urbano del Estado de Jalisco. el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco y leyes y reglamentos aplicables.

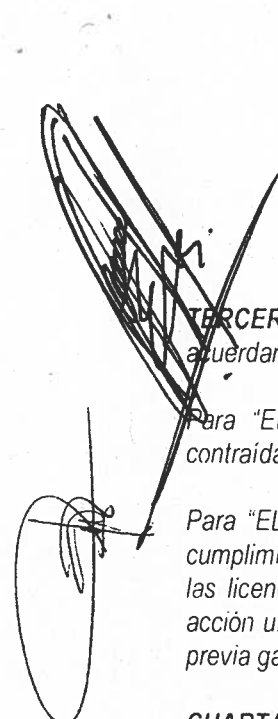
2.- A realizar el pago de \$ 500.000.00 (quinientos mil, pesos 00/100 M.N.) como anticipo a cuenta de los impuestos y derechos que deberá cubrir "EL FRACCIONADOR" a "EL AYUNTAMIENTO", por los permisos para urbanizar el predio mencionado en declaraciones 1b. en la modalidad de H-1U Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, con lotes de 600.00 m2. cantidad que se tomará en cuenta y se restará una vez que "EL AYUNTAMIENTO" determine la cantidad exacta a cubrir por dicho concepto de impuestos y derechos de la acción urbanística a desarrollar. contenidos en el anexo I.

3.- A realizar la donación ó que se le realice la donación de un vehículo pick-up austero marca Ford Ranger modelo 2012. para uso que determine el mismo Ayuntamiento Constitucional de El Arenal, Jalisco. a más tardar 10 días después de la firma del presente convenio.

4.- A realizar el pago de la diferencia de la cantidad especificada en el anexo I y el pago anticipado especificado en clausula segunda inciso b).-2 por concepto de dictámenes. autorizaciones. aprobaciones. permisos. supervisiones. de conformidad con la Ley de Ingresos para el Municipio de El Arenal, Jalisco. en el momento fiscal oportuno y contra expedición y entrega de la licencia de urbanización respectiva.

[Handwritten signature]

5.- "EL FRACCIONADOR" se obliga a cumplir con lo pactado en este Convenio aún y cuando sea vendido o traspasado el predio especificado en las declaración I b. que actualmente es de su propiedad y en el cual se pretende llevar a cabo la acción urbanística. trasladándose en todo caso previa notificación las obligaciones al nuevo o nuevos propietarios.



TERCERA.- PLAZO.- Para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este Convenio, las partes acuerdan los siguientes plazos:

Para "EL AYUNTAMIENTO".- El término prudente y necesario para cumplir con sus obligaciones contraídas, sin que dicho término exceda del mes de Enero del año 2013.

Para "EL FRACCIONADOR".- El término prudente y necesario para realizar los trámites inherentes al cumplimiento de sus obligaciones conforme a las etapas del desarrollo. "EL FRACCIONADOR" solicitará las licencias, una vez que "EL AYUNTAMIENTO" autorice el proyecto definitivo de urbanización de la acción urbanística a desarrollar, para iniciar obras de urbanización y "EL AYUNTAMIENTO" las otorgará, previa garantía de la fianzas respectivas, a fin de que se cumplan con las obras y trámites necesarios.

CUARTA.- PENALIDADES.- Las partes convienen las siguientes penalizaciones:

Para "EL AYUNTAMIENTO".- El pago por concepto de daños y perjuicios que se ocasionen:

1).- Por el no otorgamiento oportuno de las licencias y permisos correspondientes a la acción urbanística a desarrollar la cantidad de \$100,000 cien mil pesos

2).- Por la falta de cumplimiento en las obligaciones descritas en la cláusula SEGUNDA, inciso a). La devolución del anticipo a cuenta de impuestos y derechos especificados en la CLAUSULA SEGUNDA inciso b2 y la devolución del importe en efectivo del bien especificado en la CLAUSULA SEGUNDA inciso b3.

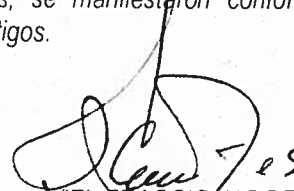
Para "EL FRACCIONADOR".- La cantidad de \$ 100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 M.N.) por conceptos de los daños y perjuicios por no cumplir con las obligaciones contraídas a favor de "EL AYUNTAMIENTO" dentro del plazo acordado, así como la nulidad de las autorizaciones y dictámenes otorgados.

QUINTA - DOMICILIOS. Para los efectos legales del presente convenio, las partes señalan como sus respectivos domicilios, los que se indican en las declaraciones I, inciso c) y II, inciso b) del presente instrumento.

SEXTA.- Las partes manifiestan que en este CONVENIO no existe causa de nulidad alguna, ni enriquecimiento indebido de ninguna de ellas, en consecuencia renuncian al derecho para ejercitar acción alguna, así como a los plazos que la ley señala para ello; y a lo previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y el Código Urbano para el Estado de Jalisco, ratificando con sus firmas para todos los efectos legales a que se hubiera lugar lo aquí convenido.

SEPTIMA. - JURISDICCION. Para todo lo relacionado con la interpretacion y cumplimiento del presente CONVENIO, las partes aceptan someterse a las leyes aplicables y al Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, con residencia en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Por tal motivo, ambas partes renuncian al fuero presente o futuro que pudiese corresponderles en razon de su domicilio.

Expuesto y leído que les fue el presente CONVENIO a los comparecientes y advertidos de sus consecuencias y alcances legales, se manifestaron conformes con su contenido, firmándolo para constancia en presencia de dos testigos.



"EL FRACCIONADOR".

Representado por el C.P. Ismael Cervantes Ballesteros
Firma ilegible



"EL AYUNTAMIENTO".

Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de El Arenal, Jalisco
PROF. ALEJANDRO OSORIO ALDANA

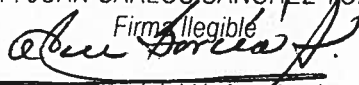
Firma ilegible



Sindico del H. Ayuntamiento de El Arenal, Jalisco
PROF. JUAN CARLOS SANCHEZ TORRES

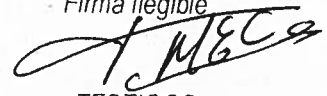
Firma ilegible

JUAN CARLOS SANCHEZ TORRES



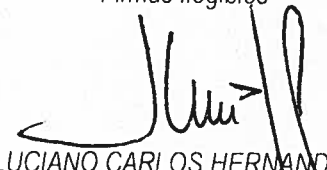
Encargado de Hacienda Municipal del H. Ayuntamiento de El Arenal
DR. ARSENIO SOBERANIS GARCIA

Firma ilegible



TESTIGOS

LIC. ELVIA DEL CARMEN TORRES MEDINA
Firmas ilegibles



ING. LUCIANO CARLOS HERNANDEZ CRUZ
Firmas ilegibles

ACCION URBANISTICA
USO DE SUELO
SUPERFICIE EN M2

ANEXO I

No.	concepto	HABITACIONAL II 111 475 72 articulo	costo	No. lotes Superficie vendible hectars cantidad	importe
1	DICTAMEN DE USO DE SUELO	Art. 63 Fracc. XIVb	854.80	1.00	854.80
2	DICTAMEN DE TRAZO USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS	Art. 63 Fracc. XVI	1.598.82	1.00	1,598.82
3	POR SOLICITUD DE AUTORIZACION	Art. 49			
	A) Del proyecto definitivo de urbanización, por hectarea	Núm. I inciso A	1,025.46	12.00	12,305.52
4	POR AUTORIZACION PARA URBANIZAR SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A URBANIZAR, POR METRO CUADRADO, SEGUN SU CATEGORIA	Art. 49 Nóm. II			
	A - Inmuebles de uso habitacional				
	4 - Densidad minima		7.57	111,475.72	843,871.20
5	POR LA APROBACION DE CADA LOTE O PREDIO SEGUN SU CATEGORIA	Art. 49 Nóm. III			
	A - Inmuebles de uso habitacional				
	4 - Densidad minima		34.18	111.00	3,793.98
	Por la supervisión técnica para vigilar el debido cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones del proyecto definitivo de urbanización y sobre el monto autorizado exceptuando las de objetivo social el:	Art. 49 Nóm. VIII	1,502.00	11,147,572.00	167,213.58
6	Urbanizaciones o nuevas áreas que demanden agua potable, así como incrementos en su uso en zonas ya en servicio, además de las obras complementarias que para el caso especial se requieran				
7 1a)	Urbanizaciones y nuevas áreas por urbanizar. Para otorgar los servicios e incrementar la infraestructura de captación y potabilización por metro cuadrado vendible, por una sola vez.	Art. 57 Nóm. IV 1a	26.85		0.00
8 1b)	Urbanizaciones y nuevas áreas por urbanizar. Para incrementar la infraestructura de captación, conducción y alejamiento de aguas residuales, por una sola vez, por metro cuadrado de superficie vendible.	Art. 57 Nóm. IV 1b	26.85		0.00
TOTAL					1,029,637.90

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]