



## CONVENIO

17

**PARA LA REALIZACIÓN DE LA ACCION URBANISTICA POR OBJETIVO SOCIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA EN LA ACCION URBANISTICA DENOMINADA "HACIENDA MALDONADO" UBICADO EN LA LOMA DE LA LOCALIDAD DE LA LAJA, EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.**

Que celebran para el cumplimiento de los fines del **Artículo 325 y demás relacionados del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, respecto de la acción urbanística por objetivo social, mediante la gestión pública del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlanejo, Jalisco; que se encuentra representado por:

L.A.P HECTOR ALVAREZ CONTRERAS  
LIC. JOSUE NEFTALI DE LA TORRE PARRA  
LIC. JAIME SALVADOR LUPERCIO PEREZ

PRESIDENTE MUNICIPAL  
SECRETARIO GENERAL  
SINDICO

A quienes en lo sucesivo se les identificará como "EL AYUNTAMIENTO"; por otra parte, concurre el ciudadano **JOSE LUIS MALDONADO ALVAREZ** en calidad de apoderado de sus hermanos **ZENON MALDONADO ALVAREZ Y CHRISTABEL MALDONADO ALVAREZ** en su calidad de propietarios del predio denominado "La Laja" respectivamente, ubicados dentro de la jurisdicción de este municipio, y a quien en lo sucesivo se le denominará "EL PROPIETARIO", así también por otra parte concurre el Sr. **FRANCISCO JAVIER IÑIGUEZ GONZALEZ** a quien en lo sucesivo se le denominada "LA ASOCIACION VECINAL".

Las partes antes enunciadas manifiestan su libre voluntad de sujetar el presente instrumento al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes.

### CONSIDERANDO

1. No. De Expediente 124-001/U-91 048 de fecha 25 de Septiembre de 1995 que contiene el Dictamen de trazo y uso de suelo Favorable Definitivo con el uso "Habitacional Popular". Expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano.
2. Diligencia de Apeo y Deslinde tramitada ante las autoridades correspondientes con fecha del 28 de Agosto de 1991.
3. Escritura de Donación No. 11,917 de fecha 28 de Noviembre del 2003 en la que el Sr. Zenón Maldonado Velazco DONA y el Sr. Zenón Maldonado Alvarez RECIBE una fracción del predio rustico denominado "La Laja" con una superficie de 1-65-40.38 HAS debidamente registrada bajo el Documento No. 14 Folios del 112 al 117 del libro número 4106 del Registro Público de la Propiedad.
4. Escritura Publica No. 12,331 de fecha 23 de Julio del 2004 en la que el Sr. Zenón Maldonado Velazco DONA y el Sr. Zenón Maldonado Alvarez RECIBE una fracción del predio rustico denominado "La Laja" con una superficie de 11-23-74 HAS debidamente registrada bajo el No. De Folio Real 2533539.
5. Escritura Publica No. de fecha 17 de Marzo del 2005 en la que el Sr. Zenón Maldonado Velazco DONA y la Sra. Christabel Maldonado Alvarez RECIBE una fracción del predio rustico denominado "La Laja" con una superficie de 11,971.00 m<sup>2</sup> debidamente registrada bajo el No. De Folio Real 2832766.



6. Escritura No. 7240 de fecha 31 de Enero del 2012 mediante la Cual El Sr. Zenón Maldonado Alvarez Otorga Poder Para los trámites correspondientes al Sr. José Luis Maldonado Alvarez.
7. Escritura Publica No. 18,201 de fecha 24 de Julio del 2015 mediante la cual la Sra. Christabel Maldonado Alvarez Otorga Poder Para los trámites correspondientes al Sr. José Luis Maldonado Alvarez.
8. Carta de Aceptación de la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización y de la ejecución de la obra de urbanización por parte del Ing. Benito Pulido Pérez
9. Plan Parcial de Urbanización "Hacienda Maldonado" autorizado en Sesión Extraordinaria de Fecha 13 de Diciembre del 2006. Publicado en la Gaceta Municipal en Diciembre del 2006.
10. Oficio No. 13 Expediente 01 emitido por Gonzalo Villavicencio Dávalos en donde se otorga la Factibilidad de Agua Potable para el Fraccionamiento "Hacienda Maldonado".
11. Oficio No. MMR-055-92 Expediente 64-118-1 de fecha 10 de marzo de 1992 emitido por la Comisión Federal de Electricidad en el cual se otorga la Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica.
12. Solicitud que realiza el Sr. José Luis Maldonado Alvarez con fecha del 27 de enero del 2016 en la que solicita tomar en cuenta la acción urbanística multicitada como una acción urbanística por objetivo social.
13. Estudio Técnico para la promoción de una acción urbanística por objetivo social emitido por la coordinación general de gestión integral de la ciudad con fecha del 16 de febrero del 2016.
14. Dictamen aprobatorio de la acción urbanística por objetivo social emitido por la Comisión de planeación socioeconómica y urbana, emitido con fecha del 23 de febrero del 2016.
15. Acta No. 11 correspondiente a la sesión ordinaria de fecha 31 de marzo del 2016, en la cual, en el punto CUATRO, del orden del día, se tomó el siguiente acuerdo que fue aprobado por unanimidad en votación económica de los 14 regidores presentes; y que a la letra dice:

*DESAHOGO DEL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA: INICIATIVA PARA RATIFICAR LA APROBACION POR LA MODALIDAD DE "OBJETIVO SOCIAL" URBANIZACION PROGRESIVA DE LA ACCION URBANISTICA "HACIENDA MALDONADO" UBICADO EN LA DELEGACION LA LAJA, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO.*

16. Proyecto Definitivo de urbanización, elaborado por el Ing. Benito Pulido Pérez mismo que contiene los siguientes gráficos:
  - a. Lamina A-Localización
  - b. Lamina B-Ubicación en el contexto
  - c. Lamina C-Tipográfico
  - d. Lamina D-Usos y Destinos
  - e. Lamina E-Vialidad
  - f. Lamina F-Arbolado
  - g. Lamina G-Manzanero
  - h. Lamina H1-Lotificacion
  - i. Lamina H2-Lotes escriturados
  - j. Lamina II-1 Vialidad Perfiles
  - k. Lamina II-2 Red de agua potable
  - l. Lamina II-3 Red de aguas residuales





m. Lamina II-4 Fuentes de aprovisionamiento

17. Recibo Oficial C 260642 de fecha 14 de Diciembre del 2015 por un monto de **\$198,110.26** en donde se cubren los siguientes conceptos:
- Por solicitud de revisión: De la primera revisión del proyecto definitivo de urbanización, por hectárea (0.006855 HAS)
  - Por solicitud de revisión : Cobro por revisión del plan parcial de urbanización (0.006855 HAS)
  - Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea de propiedad individual o en condominio, por metro cuadrado, según su categoría (Inmuebles de uso no habitacional – Comercio y Servicios) (20,449.27 m<sup>2</sup>)
  - Aprobación de subdivisión o Relotificación según su categoría, por cada lote resultante: (Inmuebles de uso habitacional – Densidad media) (61 Lotes).
18. Recibo Oficial C 324719 de fecha 07 de Abril del 2015 por un monto de **\$22,963.91** en donde se cubren los siguientes conceptos:
- Aprovechamiento de la infraestructura básica existente: (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 Sup. Vendible) (1,701.03 m<sup>2</sup>)
19. Recibo Oficial No. 0801518 de fecha 28 de Octubre de 1994 por un monto de **\$9,011.00** en donde se cubren los siguientes conceptos:
- Licencia de Urbanización (7,248.00 m<sup>2</sup>)
  - Por cada lote resultante (35 Lotes)
  - Subdivisiones (35 Lotes)
  - Supervisión ( \$ 390,000.00)
20. Recibo Oficial E478921 de fecha 04 de Junio del 2008 por un monto de **\$71,474.96** en donde se cubren los siguientes conceptos:
- Autorización del Plan Parcial (3.54 HAS)
  - Autorización Proy. Definitivo (3.54 HAS)
  - Aprovechamiento de Infraestructura Básica Existente (3,240.00 m<sup>2</sup>)
  - Aprovechamiento de Infraestructura Básica Existente (3,240.00 m<sup>2</sup>)
21. Recibo Oficial 1124076 de fecha 29 de Marzo de 1995 por un monto de **\$6,532.22** en donde se cubren los siguientes conceptos:
- Licencia de Urbanización (5,043.39 m<sup>2</sup>)
  - Por cada lote resultante (34 Lotes)
  - Subdivisiones (34 Lotes)
  - Supervisión de Urbanización ( Sobre Presupuesto de \$305,000.00)
22. Recibo Oficial No. G616344 de fecha 15 de Diciembre del 2009 por el monto de **\$96,802.29** en donde se cubren los siguientes conceptos:
- Supervisión de Urbanización (Sobre un Presupuesto de \$478,560.00)
  - Aprovechamiento de Infraestructura Básica (3,842.010 m<sup>2</sup>)
  - Licencia de Urbanización (2,727.89 m<sup>2</sup>)
23. Acta No. 13 de sesión ordinaria del 30 de Abril del 2016 en donde se aprueba recibir como dación en Pago una Superficie de 280.00 Metros Cuadrados por los derechos de Urbanización correspondientes a la Tercera Etapa.



24. Licencia de Urbanización OF/2008 Expediente No. LIC-URB/08 de la Primera Etapa por una Superficie de 4,637.50 m<sup>2</sup>
25. Licencia de Urbanización OF/2009 Exp. LIC-URB/09 de la Segunda Etapa por una superficie de 5,338.39 m<sup>2</sup>
26. Licencia de Urbanización CGGIC/LIC-URB-01/2016 de la Tercera Etapa por una superficie de 25,492.66 m<sup>2</sup>.
27. **Acta Constitutiva del Comité Vecinal de Participación** celebrada en la Localidad de La Laja del municipio de Zapotlanejo el 05 de Mayo del 2016.
28. Que el predio cuenta parcialmente con servicios de **AGUA POTABLE** sobre las calles siguientes:

CALLE HACIENDA LA CUCHILLA	Al 100% por ambas aceras Tubo de 2"
CALLE MORELOS	Al 100% por la acera colindante al predio
CALLE HACIENDA LAS FUENTES	Al 100 % por la Acera Norte
CALLE HACIENDA LA SAUCEDA	En un 95% por ambas aceras, faltando acera poniente en el tramo Hacienda La Escondida – Hacienda La Enramada
CALLE ALDAMA	En un 50% faltando tramo poniente
CALLE HACIENDA LA AURORA	Al 100 %
CALLE HACIENDA LA CAÑADA	Al 100 %
CALLE HACIENDA LA ESCONDIDA	Al 100% por ambas aceras
CALLE HACIENDA LA ENRAMADA	Al 100% por ambas aceras

29. Que el predio cuenta parcialmente con servicios de **DRENAJE Y ALCANTARILLADO** instalado sobre las vialidades siguientes:

CALLE HACIENDA LA CUCHILLA	Al 100%
CALLE MORELOS	Al 100%
CALLE HACIENDA LAS FUENTES	Al 100 %
CALLE HACIENDA LA SAUCEDA	Al 100%
CALLE ALDAMA	Al 100%
CALLE HACIENDA LA AURORA	Al 100 %
CALLE HACIENDA LA CAÑADA	Al 100%
CALLE HACIENDA LA ESCONDIDA	Al 100%
CALLE HACIENDA LA ENRAMADA	Al 100%

Los datos anteriores en base a planimetría ingresada a esta dependencia con fecha de Agosto del 2015. La red de drenaje y de Agua Potable descrita con anterioridad se encuentra conectadas a la red municipal.

30. Que las vialidades en su totalidad se encuentran debidamente trazadas y conformadas.
31. Que el servicio de energía eléctrica es proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad.

## DECLARACIONES DEL AYUNTAMIENTO





**EL AYUNTAMIENTO** manifiesta:

1. Que por acuerdo de Ayuntamiento de fecha 31 de Marzo del 2015 se determinó celebrar el presente convenio con **LOS PROPIETARIOS, LA ASOCIACION VECINAL** y **EL AYUNTAMIENTO**, a fin de llevar establecer la modalidad de ACCION URBANISTICA POR OBJETIVO SOCIAL, la Acción urbanística denominada: "HACIENDA MALDONADO" en cumplimiento de las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
2. Que de acuerdo con los estudios técnicos realizados, es posible la incorporación del predio a regularizar en relación con los servicios de agua potable, drenaje, electricidad, etc.

## DECLARACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Que para todos los efectos legales y convencionales derivados del presente instrumento, señalan como domicilio la finca marcada con el número 3 (Tres) de la calle Independencia de esta población.

## CLÁUSULAS:

**PRIMERA. EL AYUNTAMIENTO** se obliga a garantizar por medio de la gestión pública a supervisar e impulsar el desarrollo progresivo de las obras de urbanización faltantes dentro de la Acción Urbanística Denominada "HACIENDA MALDONADO", a efecto de incorporarlo al municipio, para mejorar el nivel de vida de sus habitantes mediante la integración de las áreas objeto de regularización a los sistemas de infraestructura y equipamiento urbano.

**SEGUNDA. EL AYUNTAMIENTO** se obliga a otorgar todas las facilidades administrativas necesarias para la realización de los fines del presente convenio siempre y cuando exista sustento legal para otorgar dichas facilidades.

**TERCERA.** En virtud de la solicitud efectuada, **LA ASOCIACION VECINAL**, se obliga a realizar en forma progresiva las obras de urbanización faltantes para una urbanización Completa (Anexo 1), tal como lo describe el Código Urbano Para el Estado de Jalisco.

**CUARTA.** La terminación de las obras está sujeta al cumplimiento de las mismas en el plazo que se marque dentro de la Licencia de Urbanización para la Superficie Restante, teniendo que cumplir **LA ASOCIACION VECINAL**, de ser el caso con los avisos de suspensión de obras de urbanización y aviso de terminación a partir de la firma del presente convenio.

**QUINTA. LA ASOCIACION VECINAL**, previa autorización del ayuntamiento, podrá solicitar que incluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de los lotes.

**SEXTA. EL AYUNTAMIENTO** acordará el porcentaje, que por el concepto de gastos de supervisión y control que percibirá el primero sobre el monto de las obras que se ejecuten, considerando el objetivo social de las mismas.

**SEPTIMA.** Mientras las obras de urbanización no estén concluidas, conforme las disposiciones reglamentarias en la materia, la Dependencia Municipal no levantará el acta final de recepción de obras.

**OCTAVA.** Los propietarios de lotes o quienes adquieran sus derechos, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva.



**NOVENA.** Deberá consignarse en las escrituras de propiedad que se expidan y en las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad la obligación solidaria en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva.

**DECIMA.** Cuando las obras de urbanización se concluyan satisfactoriamente, de conformidad con las regulaciones en la materia, se levantará el acta final de recepción de obras por parte de la Dependencia Municipal, quien informará al Registro Público de la Propiedad que corresponda, para el efecto de cancelar las inscripciones previstas en el artículo anterior.

**DECIMA PRIMERA.** Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio se someten a la jurisdicción del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, renunciando voluntariamente a cualquier otro fuero que les pudiese corresponder.

**DECIMA SEGUNDA. EL PROPIETARIO,** deberá consignar mediante escritura pública la donación de las áreas de Cesión Correspondientes a Favor del Municipio de Zapotlanejo, marcadas como tal dentro del Plan Parcial de Urbanización "Hacienda Maldonado" dentro de un periodo máximo de **15 Días** a partir de la firma del presente convenio.


**DECIMA TERCERA. EL AYUNTAMIENTO** se obliga a otorgar los permisos y licencias correspondientes a las obras de urbanización progresiva una vez realizado el pago descrito en la cláusula anterior.

EL PRESENTE INSTRUMENTO LO FIRMAN LAS PARTES QUE EN ÉL INTERVIENEN, CON PLENO CONOCIMIENTO DE SUS ALCANCES Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS, EL DÍA 09 DEL MES DE MAYO DE 2016, EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE FIRMAN AL CALCE; CONCURRIENDO, ANTE QUIEN LOS COMPARECIENTES REPRODUCEN Y RATIFICAN EL CONTENIDO DEL CONVENIO PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

**POR EL AYUNTAMIENTO:**

  
\_\_\_\_\_  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
L.A.P HECTOR ALVAREZ CONTRERAS

  
\_\_\_\_\_  
SECRETARIO GENERAL  
LIC. JOSUE NEFTALI DE LA TORRE PARRA

  
\_\_\_\_\_  
SINDICO  
LIC. JAIME SALVADOR LUPERCIO PEREZ



**POR EL PROPIETARIO:**

JOSE LUIS MALDONADO ALVAREZ  
APODERADO DE LOS SRES. ZENON Y CHRISTABEL MALDONADO ALVAREZ

**LA ASOCIACION VECINAL:**

FRANCISCO JAVIER INIGUEZ GONZALEZ  
PRESIDENTE DEL COMITÉ VECINAL DE PARTICIPACION CIUDADANA DE LA LOMA DEL ESTADO DE  
JALISCO

**TESTIGOS:**

**TESTIGO DE HONOR:**

LIC. JOSE TRINIDAD PADILLA LOPEZ  
PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO

