

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. MICHEL JAVELLY AMAVET, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROMITENTE VENDEDOR”, Y POR LA OTRA, EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PROMITENTE COMPRADOR”, REPRESENTADO EN ÉSTE 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 LCP. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA, EN SU CARÁCTER DE TESORERA MUNICIPAL, A QUIENES ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO “LAS PARTES”, AMBAS MANIFIESTAN QUE SUJETAN SU VOLUNTAD DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS;

ANTECEDENTES:

- I. Dentro de las responsabilidades y facultades del Ayuntamiento está el planear, promover, construir y ejecutar acciones respecto de los servicios públicos básicos en los centros de población, así como su infraestructura y su equipamiento para administrarlos, además de vigilar que los mismos sigan funcionando de forma adecuada, tal como es el caso del servicio público relacionado con las calles y su respectivo equipamiento, entre otros, obligación prevista en lo dispuesto por los artículos 115, fracción III, inciso g) e i) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79, fracción VIII y X de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 37, fracción V y 94, fracción VIII y XIII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 247, fracción VIII y XII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; y 24, fracción XXV del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- II. La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible es el documento aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el cual establece una visión transformadora hacia la sustentabilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados Miembros que la suscribieron, siendo una nueva ruta que presenta la oportunidad para atender temas altamente prioritarios para la región. Mediante los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los estados miembros evaluarán el punto de partida de los países de cada región, analizando y formulando medios para alcanzar esta nueva visión del desarrollo sostenible. En el objetivo 11 “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, tiene como principal fin de incluir a ciudades en oportunidades, con acceso a servicios básicos, de energía, vivienda, transporte y más facilidades para

todos, a su vez en el numeral 11.2, de la meta del objetivo establece como fin proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad.

III. El Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de Tlajomulco 2021- 2024, en su eje estratégico número 2 (E2), Infraestructura y servicios públicos, mantiene como objetivo general el consolidar a Tlajomulco como un Municipio con infraestructura pública de calidad en todos sus rubros, así como servicios públicos con mayor cobertura, calidad y eficiencia; en ese sentido en la temática (E2.1), Infraestructura Vial, establece como objetivos específicos la implementación de mecanismos que permitan una movilidad adecuada en el Municipio, ahora bien, dentro de sus líneas de acción se contempla gestionar lo conducente ante el Gobierno Federal y Estatal para la construcción de la Línea 4 del Tren Ligero.

IV. Ahora bien, el ciudadano **MICHEL JAVELLY AMAVET**, como propietario de los predios siguientes:

a) Fracción de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 3-80-00.88 tres hectáreas, ochenta áreas, cero punto ochenta y ocho centiáreas, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-9075**, con las siguientes medidas y linderos:

- **AL NORESTE**, en 160.24 ciento sesenta metros veinticuatro centímetros, con la parcela 33 treinta y tres, y en 10.00 diez metros, con el panteón municipal. -----
- **AL ESTE**, en 100.00 cien metros, en línea quebrada con vías del ferrocarril y panteón municipal, y en 55.09 cincuenta y cinco metros nueve centímetros, también con vías del ferrocarril. -----
- **AL SUROESTE**, en 201.51 doscientos un metros cincuenta y un centímetros, con parcela 53 cincuenta y tres, y en 114.88 ciento catorce metros y ochenta y ocho centímetros, con parcela 52 cincuenta y dos. -
- **AL NOROESTE**, en 183.20 ciento ochenta y tres metros con veinte centímetros, con la parcela 32 treinta y dos. -----

Propiedad que acredita con la escritura pública número 71,677 del tomo 297, Libro 1, de fecha 02 de julio del año 2010, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público Número 64 de Guadalajara, Jalisco.

b) Parcela número 53 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 4-55-92.31 cuatro hectáreas, cincuenta y cinco áreas, cero punto treinta y un centiáreas, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-10520**, con las siguientes medidas y linderos:

- **AL NORESTE**, en 201.51 doscientos un metros cincuenta y un centímetros, con la parcela 40 cuarenta. -----
- **AL SURESTE**, en 207.34 doscientos siete metros treinta y cuatro centímetros, con vías del ferrocarril. -----
- **AL SUROESTE**, en 241.68 doscientos cuarenta y un metros sesenta y ocho centímetros, con parcela 52 cincuenta y dos. -----
- **AL NOROESTE**, en 206.16 doscientos seis metros dieciséis centímetros, con la parcela 52 cincuenta y dos. -----

Propiedad que acredita con la escritura pública número 71,678 del tomo 297, Libro 1, de fecha 02 de julio del año 2010, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público Número 64 de Guadalajara, Jalisco.

- Además, se acompañan los Certificados de Existencia o Inexistencia de Gravámenes Antecedente Registral, emitidos por el Director de Certificaciones y Gravámenes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, correspondientes a los referidos y descritos inmuebles en el antecedente CUARTO del presente instrumento y que forman parte íntegra de este contrato (**ANEXO 1**).
- V. En ese orden de ideas, en junio del año 2022, el Gobernador del Estado de Jalisco, arrancó las obras de la Línea 4 del Tren Ligero, dicha obra conectará la capital del Estado con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, al Sur de la ciudad; dicha obra será la primera ruta de transporte de pasajeros en México que se incorporará al derecho de vía del tren de carga, este contará con 8 estaciones en 21 kilómetros y moverá inicialmente a 106,000 usuarios diarios. Tendrá una inversión aproximada de \$9,137,000,000.00 (nueve mil ciento treinta y siete millones de pesos 00/100 moneda nacional), recurso que será otorgado por el Estado de Jalisco, la Federación y la Iniciativa Privada.
- VI. Ahora bien, mediante oficio DG/506-A/2023, suscrito por el Ing. Juan Carlos Holguín Aguirre, el Director General del Sistema de Tren Eléctrico Urbano (SITEUR), hizo del conocimiento del Presidente Municipal que del “Modelo Integral de Movilidad de la Zona Sur del Área Metropolitana de Guadalajara (Línea 4)”, se desprende que resulta indispensable ser liberado un derecho de vía, que se requiere para continuar con las obras de la construcción de la

Línea 4, que implica la modificación de trazo de la Avenida Concepción, esto debido a que dicha situación impide la continuación de los trabajos del proyecto, esto sobre "Camino Unión del Cuatro" a partir del nodo de Concepción del Valle hasta la carretera a San Sebastián del Grande, por ende solicitó se realizaran las acciones correspondientes para la liberación de dicho tramo.

VII. Toda vez que para la realización del proyecto de la Línea 4 del Tren Ligero, se requiere de la suma de esfuerzos de diversos sectores, el Municipio ha realizado diversas acciones para liberar el derecho de vía por los inmuebles que donde se realizará la obra, por ello es que la Dirección General de Obras Públicas, a través de levantamientos topográficos para lo cual los anexo y que forman parte integra de este contrato (**ANEXO 2**), determinó la afectación a los inmuebles mencionados en el punto CUARTO de los antecedentes, siendo estas áreas las siguientes:

- a) Una superficie de **197.52 metros cuadrados**, de la Fracción de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido "El Cuatro", ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-9075**.
- b) Una superficie de **416.58 metros cuadrados**, de la Parcela número 53 Z1 P1/2, del Ejido "El Cuatro", ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-10520**.

Aunado a lo anterior solicitó se realizaran las gestiones necesarias para efecto de que se autorice la adquisición de dichos inmuebles; por tal razón, y para los fines señalados se solicitó el apoyo a la Dirección General Jurídica para la realización del Contrato de Promesa de Compra Venta, del predio en comento, para lo cual anexo los avalúos comerciales y que forman parte integra de este contrato (**ANEXO 3**), de los cuales se desprenden que, derivado de diversos análisis y enfoques se determina lo siguiente:

- a) En cuanto a la superficie de **197.52 metros cuadrados**, de la Fracción de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido "El Cuatro", ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-9075**, el valor comercial asciende a la cantidad de **\$1,322.96 (MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 96/100 MONEDA NACIONAL)**, por metro cuadrado.

- b) En cuanto a la **superficie de 416.58 metros cuadrados**, de la Parcela número 53 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-10520**, el valor comercial asciende a la cantidad de **\$1,305.96 (MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS 96/100 MONEDA NACIONAL)**, por metro cuadrado.
- VIII. Ahora bien, a efecto de que “**EL MUNICIPIO**” se encuentre en condiciones de realizar o que se realicen las obras de construcción de infraestructura planeadas, ya sea por su cuenta, por terceros o por el Gobierno del Estado, nace la necesidad e interés de adquirir las fracciones de **197.52 metros cuadrados** de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y de **416.58 metros cuadrados**, de la Parcela número 53 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, superficies que serán segregadas de los inmuebles que se describen en el antecedente CUARTO del presente instrumento.
- IX. En ese sentido, para que el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, se encuentre en condiciones jurídicas y administrativas de adquirir las superficies materia de este instrumento, es necesario que se cumplan con las disposiciones establecidas en el artículo 90 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y con los artículos 61 y 62 del Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, por lo tanto es necesario indicar que se cumplen los requisitos en cuestión, pues no se excede el valor asignado en el avalúo comercial y el área a afectar será destinada a un proyecto enfocado a prestar un servicio público.
- X. Para que este contrato promesa de compraventa pueda llegar a perfeccionarse, además de lo citado en el punto anterior, entre otros, deberá de cumplir con:
- Punto de acuerdo donde se autoricen las adquisiciones de los predios.
 - Dictamen de suficiencia presupuestal.

DECLARACIONES:

I.- Declara “EL PROMITENTE VENDEDOR”:

- A. Ser persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones y por ende asumir los compromisos en los términos del presente acto jurídico, quien a la firma del

presente instrumento se identifica mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral, bajo folio 2290283857.

B. Que para los efectos del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en Avenida Chapultepec Sur, # 284, Colonia Americana, Código Postal 44169, en el Municipio de Guadalajara, Jalisco.

C. Que es legítimo propietario de los predios:

a) Fracción de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido "El Cuatro", ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 3-80-00.88 tres hectáreas, ochenta áreas, cero punto ochenta y ocho centiáreas, el cual tiene asignada la cuenta predial 93-R-9075, con las siguientes medidas y linderos:

- **AL NORESTE**, en 160.24 ciento sesenta metros veinticuatro centímetros, con la parcela 33 treinta y tres, y en 10.00 diez metros, con el panteón municipal. -----
- **AL ESTE**, en 100.00 cien metros, en línea quebrada con vías del ferrocarril y panteón municipal, y en 55.09 cincuenta y cinco metros nueve centímetros, también con vías del ferrocarril. -----
- **AL SUROESTE**, en 201.51 doscientos un metros cincuenta y un centímetros, con parcela 53 cincuenta y tres, y en 114.88 ciento catorce metros y ochenta y ocho centímetros, con parcela 52 cincuenta y dos. -
- **AL NOROESTE**, en 183.20 ciento ochenta y tres metros con veinte centímetros, con la parcela 32 treinta y dos. -----

Propiedad que acredita con la escritura pública número 71,677 del tomo 297, Libro 1, de fecha 02 de julio del año 2010, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público Número 64 de Guadalajara, Jalisco.

b) Parcela número 53 Z1 P1/2, del Ejido "El Cuatro", ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 4-55-92.31 cuatro hectáreas, cincuenta y cinco áreas, cero punto treinta y un centiáreas, el cual tiene asignada la cuenta predial 93-R-10520, con las siguientes medidas y linderos:

- **AL NORESTE**, en 201.51 doscientos un metros cincuenta y un centímetros, con la parcela 40 cuarenta. -----
- **AL SURESTE**, en 207.34 doscientos siete metros treinta y cuatro centímetros, con vías del ferrocarril. -----
- **AL SUROESTE**, en 241.68 doscientos cuarenta y un metros sesenta y ocho centímetros, con parcela 52 cincuenta y dos. -----

- AL NOROESTE, en 206.16 doscientos seis metros dieciséis centímetros, con la parcela 52 cincuenta y dos. -----

Propiedad que acredita con la escritura pública número 71,678 del tomo 297, Libro 1, de fecha 02 de julio del año 2010, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público Número 64 de Guadalajara, Jalisco.

D. Propiedades legales que se encuentran libres de gravamen como se acredita con el Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes Antecedente Registral, emitidos por el Director de Certificaciones y Gravámenes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, y que forman parte integral de este contrato (ANEXO 2).

E. No tiene conocimiento de circunstancia alguna, que afecte o pueda afectar la existencia, validez o eficacia del presente contrato.

II.- El "EL PROMITENTE COMPRADOR" declara que:

A. Es una entidad de carácter público, con patrimonio y personalidad jurídica propia, libre en la administración de su hacienda, integrante del Estado de Jalisco, lo anterior en los 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 por lo que cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato y obligarse en los términos aquí pactados.

B. 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.

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 13 trece de junio del año 2021 dos mil veintiuno.

- 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 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.
- 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 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.
- F. Que para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en 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. C.P. 45640.

De conformidad con lo anterior, “LAS PARTES” acuerdan sujetar su voluntad a la forma y términos que se establecen en las siguientes;

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.- “EL PROMITENTE VENDEDOR” promete vender y se obliga a transmitir libre de todo gravamen y “EL PROMITENTE COMPRADOR” se obliga a compra, bajo la modalidad “Ad Corpus”, los inmuebles:

- a) Una superficie de 197.52 metros cuadrados, de la Fracción de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial 93-R-9075.
- b) Una superficie de 416.58 metros cuadrados, de la Parcela número 53 Z1 P1/2, del ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial 93-R-10520.

Dichas áreas con la superficie, medidas y linderos establecidos en los Levantamientos Topográficos que obran como anexo al expediente del presente instrumento.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- “LAS PARTES” convienen que el precio de la operación de compra venta futura, serán:

- a) En cuanto a la **superficie de 197.52 metros cuadrados**, de la Fracción de la parcela número 40 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-9075**, hasta por la cantidad de **\$1,322.96 (MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 96/100 MONEDA NACIONAL)**, por metro cuadrado; y el cual asciende aproximadamente a la suma de **\$261,312.91 (DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS 91/100 MONEDA NACIONAL)**.
- b) En cuanto a la **superficie de 416.58 metros cuadrados**, de la Parcela número 53 Z1 P1/2, del Ejido “El Cuatro”, ubicada en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual tiene asignada la cuenta predial **93-R-10520**, hasta por la cantidad de **\$1,305.96 (MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS 96/100 MONEDA NACIONAL)**, por metro cuadrado; y el cual asciende aproximadamente a la suma de **\$544,039.25 (QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 25/100 MONEDA NACIONAL)**.

Esto de conformidad con el valor que establecen los avalúos comerciales que se agregan al presente Contrato de Promesa de Compraventa (**ANEXO 3**), mismas que consideran como justas y que serán cubierta a **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**.

“LAS PARTES” acuerdan que el precio de la adquisición se pagará a **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, en los siguientes términos:

- El 50% del monto total de la operación al momento que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, notifique la aprobación y autorización de la adquisición de las superficies objeto del presente instrumento, mediante el correspondiente Punto de Acuerdo de la Sesión del mes de octubre del año 2023.
- El 50% del monto total de la operación, 120 días hábiles posteriores a la notificación de la aprobación y autorización de la adquisición de las superficies objeto del presente instrumento, mediante el correspondiente Punto de Acuerdo.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”, acepta y consciente que el pago antes señalado se realizará de conformidad al momento establecido en la presente cláusula. Así mismo, **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** otorga y reconoce en este acto el derecho de preferencia con el que cuenta **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**.

TERCERA.- POSESIÓN.- La posesión física de las superficies materia del presente instrumento son entregadas en este momento de manera jurídica y material a **“EL**

PROMITENTE COMPRADOR", quien lo recibe de conformidad en este acto, sirviendo el presente contrato como acta de entrega - recepción de la posesión.

Así mismo **"EL PROMITENTE VENDEDOR"**, se compromete a otorgar las facilidades necesarias para que **"EL PROMITENTE COMPRADOR"**, pueda realizar las acciones necesarias para coadyuvar con las gestiones que requiere realizar el Gobierno del Estado de Jalisco, el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, pudiendo ser esto a través de terceros, para la construcción de las obras de la Línea 4 del Tren Ligero.

CUARTA.- IMPUESTOS Y GASTOS.- **"EL PROMITENTE COMPRADOR"** se obliga a pagar todos los gastos, impuestos, derechos, contribuciones, cooperaciones y cuotas originadas a partir de la firma del presente contrato, a excepción del pago del Impuesto sobre la Renta "ISR" que cause la formalización definitiva de la presente enajenación bajo la escritura pública correspondiente el cual correrá a cargo de **"EL PROMITENTE VENDEDOR"**.

Una vez determinado y acordado el precio y forma de pago de la presente operación, según consta en la cláusula SEGUNDA del presente instrumento jurídico. A efecto de que se cumplimenten los procesos y trámites notariales, y con ello garantizar la conclusión de los mismos y su debida inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, **"EL PROMITENTE VENDEDOR"** se compromete a realizar el pago del Impuesto Sobre la Renta "ISR".

Conviene **"LAS PARTES"**, que para efecto de que **"EL PROMITENTE VENDEDOR"** cumpla su obligación y que este realice el pago del Impuesto Sobre la Renta "ISR" determinado, previa petición por escrito este podrá solicitar que, por su instrucción, **"EL PROMITENTE COMPRADOR"** realice el pago del Impuesto Sobre la Renta "ISR", descontándolo de la cantidad que tiene, en el momento oportuno del trámite notarial y de acuerdo a la suficiencia presupuestal con que cuente el Municipio.

Todos los impuestos, derechos, gastos, honorarios, gastos de subdivisión y de escrituración, así como de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, y cualquier otra erogación que se derive de la celebración del presente Contrato Promesa de Compra-venta, a excepción de lo establecido en el párrafo anterior, serán por cuenta y a cargo de **"EL PROMITENTE COMPRADOR"**.

QUINTA.- CONFIDENCIALIDAD.- Se considerara confidencial toda la información suministrada entre las partes de manera verbal o escrita (incluyendo registros electrónicos), intercambiada entre **"LAS PARTES"** a lo largo de la vigencia del presente Contrato, al efecto, serán aplicables los siguientes generales:

Cada una de “LAS PARTES” deberá mantener en secreto toda la información recibida, utilizando el mismo criterio de discreción y confidencialidad para impedir que dicha información sea divulgada, publicada o revelada a terceros que impediría que la información de la misma naturaleza que le fuera propia fuese divulgada, publicada, o revelada a terceros. “LAS PARTES” individualmente acordarán en utilizar toda la información divulgada solamente para los propósitos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos relacionados con este Contrato o con los Contratos Definitivos.

Las obligaciones antes mencionadas no serán aplicables a la información que con anterioridad a su recepción (i) se haga del conocimiento público o fuere revelada a cualquier parte receptora por medio de otra fuente que no sea por parte de la divulgadora, (ii) después de su aceptación, se haga del conocimiento público por otro medio que no infrinja las obligaciones de la parte receptora en los términos de este Contrato, según sea el caso, (iii) sea legítimamente adquirida por la parte receptora, sin obligación de guardar secreto, junto con una tercera parte que no esté obligada a mantener la información en secreto, y (iv) sea desarrollada con independencia de la parte receptora.

“LAS PARTES” no permitirán que tercero alguno tenga acceso a la información intercambiada por “LAS PARTES”, ni a la existencia del presente Contrato, en caso de existir duda sobre determinada información, deberá considerarse como confidencial hasta el pronunciamiento de la otra parte.

“LAS PARTES” serán responsables de los daños y perjuicios derivados de la violación de las obligaciones de confidencialidad y secreto contenidas en la presente cláusula.

SIXTA.- MODIFICACIONES.- El presente contrato de promesa de compraventa solo podrá ser modificado o adicionado de común acuerdo entre “LAS PARTES”. Las modificaciones o adiciones deberán constar por escrito y surtirán efectos a partir de su suscripción.

SÉPTIMA.- PENA CONVENCIONAL.- “LAS PARTES” acuerdan que en caso de incumplimiento de lo aquí pactado por causa atribuible a alguna de “LAS PARTES”, esta pagará, una pena convencional del 20% del valor total de la operación materia y acordada en el presente instrumento, además de los intereses legales que se generen, pactando “LAS PARTES” el 9% anual, bajo la inteligencia, consideración y acuerdo de lo estipulado en la cláusula SEGUNDA del presente instrumento.

La misma pena es aplicable de penalización será aplicable al “**PROMITENTE VENDEDOR**”, en el supuesto de que este cancele la operación de compraventa, sin el consentimiento de “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”.

OCTAVA.- ESCRITURACIÓN.- “EL PROMITENTE VENDEDOR” se obliga a suscribir la Escritura Pública correspondiente mediante la cual se formalice la operación contenida en este Contrato Promesa de Compraventa, así como realizar los pagos que le correspondieran para tal fin, previa comunicación que le efectúe “EL PROMITENTE COMPRADOR” con 05 días naturales de anticipación a la fecha en que se otorgará la Escritura, en la inteligencia de que ésta se otorgará ante el Notario Público que designe “EL PROMITENTE COMPRADOR”.

Con objeto de preparar la Escritura señalada en párrafos anteriores, “EL PROMITENTE VENDEDOR” proporcionará a “EL PROMITENTE COMPRADOR” o al Notario Público designado, la documentación relacionada con los inmuebles señalados en la CLÁUSULA PRIMERA, que éste requiera.

NOVENA.- DEL SANEAMIENTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR” se obliga con “EL PROMITENTE COMPRADOR” para que en caso de que el inmueble materia del presente instrumento sufra de evicción o vicios ocultos, este se obliga a responder por los daños y perjuicio que esto le ocasione a “EL PROMITENTE COMPRADOR” y de igual forma se obliga a sacarlo a salvo de cualquier conflicto legal que pudiese llegar a suscitarse con motivo de la celebración del presente contrato, lo anterior de conformidad a lo establecido en los términos de los artículos 1622, 1623, 1625 y demás aplicables del Código Civil para el Estado Jalisco.

DÉCIMA.- NOTIFICACIONES Y AVISOS.- Todas las notificaciones y avisos que “LAS PARTES” deban efectuarse en relación con este Contrato Promesa de Compraventa, se realizaran por escrito, se enviaran por correo certificado con acuse de recibido, facsímile o en cualquier otra forma que asegure que el destinatario los reciba.

Para tales efectos, “LAS PARTES” señalan como sus domicilios los señalados en el apartado de declaraciones del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE, INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN. “LAS PARTES” se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución del objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integra, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establece el Código Civil para el Estado de Jalisco. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de las disposiciones aquí contenidas, “LAS PARTES” se someten a la jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, renunciando en el presente acto, tácita y expresamente a someterse a otra jurisdicción, en virtud de cambio de domicilio o de cualquier otra causa.

Leído lo anterior, y enteradas “LAS PARTES” de su contenido, alcance y consecuencia legales de las obligaciones y derechos pactados en el presente contrato, ciertos de que no existe error, dolo, mala fe o cualquier otro vicio del

consentimiento, firman de conformidad en cuatro tantos, en la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el día 05 (cinco) de octubre del año 2023 dos mil veintitrés.

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

C. MICHEL JAVELLY AMAVET.

POR “EL PROMITENTE COMPRADOR”

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

