

CONVENIO DE OCUPACION PREVIA DE TIERRAS EJIDALES PARCELADAS A TITULO ONEROSO SUJETAS A PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL **C. FELIPE RAMIREZ SALDIVAR**, EN SU CALIDAD DE **EJIDATARIO** DEL NÚCLEO DE POBLACION EJIDAL DENOMINADO "OJO DE AGUA DE RIVERA" DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**EL EJIDATARIO**"; Y POR OTRA PARTE LA JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR **J. SALVADOR PÉREZ GODÍNEZ**, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO, ASISTIDO EN ÉSTE ACTO POR LOS CC. **HUMBERTO JAVIER ROSILES ÁLVAREZ** Y **FELIPE DE JESÚS RICARDO JAIMES CEBALLOS**, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR GENERAL Y TESORERO RESPECTIVAMENTE DEL ORGANISMO EN CITA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "**LA PROMOVENTE**", LOS QUE ACORDARON CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO ANTE LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE DE LA PROCURADURIA AGRARIA, REPRESENTADA EN ÉSTE ACTO POR EL C. **LIC. JAVIER SÁNCHEZ GARCÍA**, EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FEDERAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

DECLARACIONES

I.-"EL EJIDATARIO" declara que:

I.1.- Es miembro del núcleo agrario denominado "Ojo de Agua de Rivera", perteneciente al municipio de Irapuato, Guanajuato, y en virtud al acuerdo tomado en Asamblea General de Ejidatarios de Formalidades Especiales relativa a la Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales, dicho núcleo fue formalmente parcelado en términos de los artículos 23, 56 y demás relativos aplicables de la Ley Agraria y del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

I.2.- Con fundamento en los artículos 14, 16, 62, 76 y 79, de la Ley Agraria, es ejidatario legalmente reconocido del núcleo agrario antes señalado, reconocimiento que le fuera ratificado, mediante Acta de Asamblea General de Ejidatarios de Formalidades Especiales relativa a la Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales y Titulación de Solares Urbanos de fecha 11 de diciembre de 1993, mediante el cual se le otorgó la titularidad de la parcela

Felipe Ramirez Saldivar

S

R

C

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

marcada con el número 60 P. 1/2, con una superficie aproximada de 0-76-13.97 hectáreas, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: 169.65 metros con canal SARH.

Al Sur: 264.10 metros con Ejido San Ignacio de Munguía.

Al Noroeste: 119.40 metros con canal de SARH.

Dicha parcela se encuentra amparada con el Certificado Parcelario número 0000003189, expedido en su favor, por la Delegación del Registro Agrario Nacional, en Guanajuato, con el cual acredita su calidad agraria de ejidatario en términos de lo dispuesto en los artículos 12 y 16 de la Ley Agraria, el cual se agrega al presente en copia certificada como **Anexo 1.**; así mismo se identifica con Credencial de Elector, expedida por el Instituto Federal Electoral.

1.3.- Que tiene pleno conocimiento de la obra que pretende ejecutar **LA PROMOVENTE** y que para cumplir con ese cometido es consciente de la necesidad de conceder la ocupación previa de una superficie de terreno de aproximadamente 100.00 metros cuadrados, de la parcela antes citada, de la cual es titular y para tal efecto es importante celebrar el presente convenio de ocupación previa, en tanto se inicia y culmina el procedimiento de expropiación por parte de **LA PROMOVENTE**.

1.4.- Es su voluntad comprometerse a celebrar el presente convenio de ocupación previa sobre la fracción de terreno con una superficie aproximada de **100.00 metros cuadrados**, que pertenece a la parcela descrita en la declaración **1.2** del presente convenio; fracción que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **Al Noreste:** 10.97 metros con resto de la parcela; **Al Sur:** 19.31 metros con Ejido San Ignacio de Munguía y al; **Al Noroeste:** 20.95 metros con canal SARH, la cual se representa con el avalúo y levantamiento topográfico que se agrega al presente como **Anexo 2**.

1.5.- Cuenta con la capacidad legal suficiente que en derecho se requiere, para celebrar el presente convenio de ocupación previa y obligarse en los términos que lo hace, señalando para los efectos legales, tener como ocupación la de campesino y como domicilio conocido el ubicado en el núcleo de población ejidal denominado "Ojo de Agua de Rivera", municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato.

Handwritten signatures and initials:
Felipe Rosas
S
R
C
S

II.- "LA PROMOVENTE" declara que:

II.1.- Que es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, según lo dispone el artículo primero del reglamento de **JAPAMI** creado por acuerdo del H. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de octubre de 1984 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el día 2 de Noviembre de 1984:

II.2.- Que de conformidad con el artículo 7 del Reglamento vigente de **JAPAMI**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 38 de fecha 07 de marzo de 2014, le corresponde la detección, extracción, desinfección y conducción del agua, para el suministro de este servicio público a la población; estudiar, planear, proyectar, aprobar, construir, conservar, mantener, ampliar, rehabilitar, reparar, administrar y operar las obras y sistemas de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en zonas urbanas; asesorar y en su caso atender la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado en las zonas rurales, procurando su integración al Organismo; llevar a cabo la construcción, operación, mantenimiento y administración de las fuentes de abastecimiento, redes de infraestructura hidráulica a su cargo en el Municipio, proteger las fuentes de abastecimiento de agua a su cargo en las zonas urbanas y rurales; prevenir y controlar la contaminación de las aguas que se descargan en los sistemas de drenaje y alcantarillado; coadyuvar con la Dirección General de Desarrollo Social en la planeación, ejecución y operación de los servicios en la zona rural y suscribir los convenios necesarios para tal fin.

II.3.- Que en fecha en fecha 28 de enero de 2016, J. Salvador Pérez Godínez, fue electo como Presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI** en sesión ordinaria número 01/2016 de fecha 28 de enero de 2016, de conformidad con el Artículo 152 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Artículo 103 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Gto.

II.4.- Que J. Salvador Pérez Godínez, presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI** cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 fracción I, 28, 42 fracción XVII, XIX y XLI, 43 fracción VIII y XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, número 38, de fecha 07 de marzo del 2014.

II.5.- Con motivo de la obra pública denominada: **PERFORACIÓN DE UN POZO EN EL EJIDO DE OJO DE AGUA DE RIVERA DE ÉSTE MUNICIPIO DE**



IRAPUATO, la cual se denominará "EL PROYECTO", pretende ocupar la superficie señalada en la declaración I.4.

II.6.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 93 y 94 de la Ley Agraria y 61 de su Reglamento en Materia de su Ordenamiento de la Propiedad Rural, solicitará a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la expropiación de la superficie de **100 metros cuadrados** de terreno de la parcela marcada con el número 60 P. 1/2 del ejido de "Ojo de Agua de Rivera", de "EL EJIDATARIO", invocando como causa de utilidad pública la construcción de "LA OBRA", tal y como lo prevé la fracción VII del artículo 93 de la Ley Agraria.

II.7.- Que conoce las modalidades a las que se encuentra sujeta la propiedad ejidal y las disposiciones que establece el marco legal agrario para la suscripción de convenios de esta naturaleza.

II.8.- Que el presidente del Consejo Directivo acude a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que le otorga el citado Reglamento, acreditando su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública No. 10,508, de fecha 30 de enero de 2016, pasada ante la Fe del Notario Público No. 6, Licenciado Fernando Ramos Alcocer, en legal ejercicio de este partido judicial de Irapuato, Gto., mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.

II.9.- Que tiene establecido su domicilio en Prolongación J. J. Torres Landa 1720, Colonia Independencia de la Ciudad de Irapuato, Gto., mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato.

II.10.- Que su registro federal de contribuyentes es: **JAP-841102-C29**.

III.- DE "LA PROCURADURIA AGRARIA" declara que:

III.1.- La Procuraduría Agraria es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizada en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que tiene funciones de servicio social y está encargada de la defensa de los derechos de los ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avocindados y jornaleros agrícolas, mediante la aplicación de las atribuciones que le confiere la presente ley y su reglamento correspondiente, cuando así se lo soliciten o de oficio en los términos de la ley con fundamento en lo dispuesto por los artículos 135 y 136 de la Ley Agraria.

Fernando Ramos Alcocer

S

[Signature]

[Signature]

[Signature]

III.2.- Que en el Estado de Guanajuato, se encuentra establecida una delegación de la Procuraduría Agraria, que es auxiliada para el despacho de los asuntos por los subdelegados, residentes, jefes de departamento, abogados y visitantes agrarios de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria.

III.3.- Que la Delegación de la Procuraduría Agraria en el Estado está representada por el Lic. **Javier Sánchez García**, Delegado Federal, mismo que se acredita con el nombramiento expedido por el Procurador Agrario.

III.4.- Que la participación en el presente convenio se circunscribe estrictamente a lo establecido en los artículos 135 y 136 de la Ley Agraria y 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

IV.- DECLARAN LAS PARTES:

IV.1.- Que se reconocen la personalidad y la capacidad jurídica para celebrar el presente convenio y asumen sus consecuencias y obligaciones, manifestando que en la celebración del presente acto no existe error, dolo, lesión, violencia o mala fe, por lo que estando plenamente enterados de su contenido y alcance legal, les permite emitir libre y responsablemente su voluntad, de conformidad con lo establecido en los artículos 1794 y 1798 del Código Civil Federal aplicado de manera supletoria en la materia en correlación con el artículo 2° de la Ley Agraria vigente.

IV.2.- Que el presente instrumento no altera el régimen de propiedad de la superficie motivo de la ocupación previa, hasta en tanto sea emitido el decreto expropiatorio respectivo sea extraída la superficie mencionada en la declaración I.4 del régimen ejidal por cualquier otro procedimiento autorizada por la ley

IV.3.- Que de conformidad a las Declaraciones anteriormente descritas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 94, 95, y 96 de la Ley Agraria; 56, 57, 58, 59 y 60 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, 1793, 1796 y 1803 del Código Civil Federal, acuerdan celebrar el presente Convenio, al tenor de las siguientes:

Javier Sánchez García

S

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

CLAUSULAS.

PRIMERA.- El objeto del presente Convenio consiste en establecer las bases y mecanismos mediante las cuales "EL EJIDATARIO" otorgará a "LA PROMOVENTE" la ocupación previa de la superficie de terreno ejidal descrita en la declaración I.4 del presente instrumento, y con ello estar en posibilidad de desarrollar "EL PROYECTO", cuya causa de utilidad pública consistirá en la establecida en la fracción VII del artículo 93 de la Ley Agraria en vigor y en lo específico en la **PERFORACIÓN DE UN POZO EN EL EJIDO DE OJO DE AGUA DE RIVERA DE ÉSTE MUNICIPIO DE IRAPUATO,**

SEGUNDA.- "EL EJIDATARIO" autoriza que "LA PROMOVENTE" ocupe la superficie de aproximadamente 100.00 metros cuadrados, descrita en la declaración I.4 del presente instrumento para con ello estar en posibilidad de ejecutar "EL PROYECTO".

TERCERA.- El presente convenio de ocupación previa es y será a título oneroso por la cantidad de **\$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 fracción II del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

CUARTA.- En el presente convenio "LA PROMOVENTE" no se obliga a pagar a "EL EJIDATARIO" cantidad alguna por concepto de anticipo y a cuenta de la indemnización por expropiación; pero el pago correspondiente estará sujeto al avalúo comercial que realice en su momento el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) al final del procedimiento expropiatorio.

QUINTA.- "LA PROMOVENTE" se compromete a iniciar el procedimiento expropiatorio en un término no mayor a 2 años contados a partir de la suscripción del presente convenio ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

SEXTA.- El convenio de ocupación Previa tendrá vigencia hasta la conclusión del procedimiento de expropiación, atentos a lo dispuesto en el artículo 56 fracción VI del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

SÉPTIMA.- "EL EJIDATARIO" se obliga a responder frente a "LA PROMOVENTE" por los vicios ocultos y perturbaciones originadas por hechos materiales o por actos jurídicos anteriores a la celebración del presente instrumento, los cuales se traduzcan en un impedimento u obstáculo en la realización de "EL PROYECTO".

Julio Hernández

S

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

OCTAVA.- "LA PROMOVENTE" no podrá destinar las superficie, objeto del presente convenio de ocupación previa, a un fin distinto al contenido en el presente convenio.

NOVENA.- "EL EJIDATARIO" se obliga a no impedir, ni entorpecer las labores que "LA PROMOVENTE", a través de la constructora designada deba llevar a cabo en las tierras materia de la ocupación previa con la finalidad de ejecutar "EL PROYECTO".

DÉCIMA.- Para el caso de que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano cancele el Procedimiento Expropiatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural por causas imputables a "LA PROMOVENTE", ésta última quedará obligada a responder de los daños y perjuicios que se pudieran causar a "EL EJIDATARIO"; sí con motivo de la ocupación de las tierras se hubiere modificado parcial o totalmente la naturaleza y calidad de las tierras materia de este convenio.

DÉCIMA PRIMERA.- Cuando de conformidad con lo dispuesto por el artículo 69 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, se cancele el procedimiento expropiatorio "LA PROMOVENTE" quedará obligada a desocupar la superficie ejidal objeto del presente convenio de ocupación previa, en un término no mayor a 30 días hábiles contados a partir del día siguiente en que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano le notifique el acuerdo de cancelación.

DÉCIMA SEGUNDA.- Solamente cuando la cancelación del procedimiento expropiatorio sea imputable a "EL EJIDATARIO", "LA PROMOVENTE" tendrá derecho a exigir la contraprestación que hasta ese momento se hubiera cubierto.

DÉCIMA TERCERA.- Las partes acuerdan que serán causas de rescisión del presente convenio de ocupación previa:

- 1.- El incumplimiento de "LA PROMOVENTE" en el pago de la contraprestación y demás obligaciones que le correspondan de acuerdo a lo pactado en el presente convenio;
- 2.- La cancelación por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del procedimiento Expropiatorio instaurado, en términos de lo previsto por el artículo 66 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, obligándose las partes a restituirse las cosas al estado que guardaban antes de la celebración del presente convenio;
- 3.- La existencia de caso fortuito o de fuerza mayor;

Geoffrey Basso

S

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

4.- Por acuerdo expreso de las partes, sin responsabilidad alguna para las mismas, obligándose a restituir las cosas a su estado original;

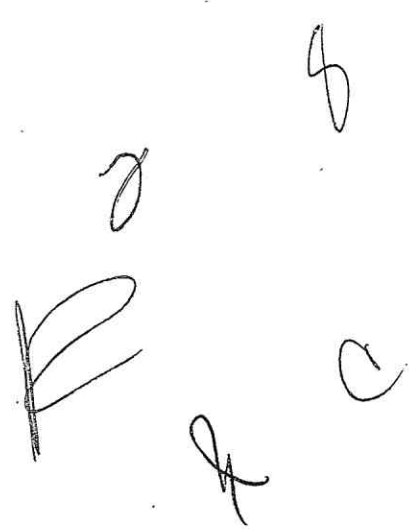
5.- Cuando "EL EJIDATARIO" impida total o parcialmente a "LA PROMOVENTE" o constructora contratada, el uso o realización de las labores en la superficie materia de la ocupación, de manera directa o indirecta;

6.- Cuando decidan las partes cambiar de procedimiento legal para la extracción de la superficie señalada en la declaración 1.4 del capítulo de declaraciones del régimen ejidal por otro que permita la ley, pero que en efectos tenga el mismo objetivo del presente convenio, es decir la desincorporación de la superficie citada del régimen de propiedad ejidal.

DÉCIMA CUARTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia del Tribunal Unitario Agrario del Décimo Primer Distrito con sede en la ciudad de Guanajuato, capital, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

Se hace constar que en estricto cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, en la suscripción de éste documento, se dio la intervención necesaria al LIC. **JAVIER SÁNCHEZ GARCÍA**, Delegado Federal de la Procuraduría Agraria, con el objeto de preservar los intereses de los sujetos agrarios y vigilar la legalidad del acto.

Leído que fue el presente convenio e impuestas de su contenido y alcance legal, las partes que intervinieron, lo firman de común acuerdo, en 5 cinco tantos, en la ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, a los 14 catorce días del mes de Febrero de 2018 dos mil dieciocho.



"EL EJIDATARIO"



FELIPE RAMIREZ SALDIVAR.

"POR LA PROMOVENTE"



J. SALVADOR PÉREZ GODÍNEZ.

PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO.



HUMBERTO JAVIER ROSILES ÁLVAREZ

DIRECTOR GENERAL.



FELIPE DE JESÚS RICARDO JAIMES CEBALLOS.

TESORERO.

g

e

"POR LA PROCURADURÍA"

EL DELEGADO,



LIC. JAVIER SÁNCHEZ GARCÍA.

José Carlos S.

R

R

C