

CONVENIO ADMINISTRATIVO (EL "CONVENIO") QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO (EL "MUNICIPIO") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. JOSE HERIBERTO GARCÍA MURILLO, PRESIDENTE MUNICIPAL DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO; LA DRA. RAMONA RAMÍREZ FLORES, SÍNDICA MUNICIPAL; EL LIC. MAURICIO LEAÑO GOMEZ, SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL; Y EL L.A.E. GUILLERMO RAMIREZ HERNANDEZ, TESORERO MUNICIPAL; Y POR LA OTRA PARTE "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, FIDEICOMISO 3417/2019, (EN LO SUCESIVO EL "PARTICULAR") REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ALVEOKAPITAL, S.A.P.I. DE C.V., EL "APODERADO LEGAL") A TRAVÉS DEL C. BRUNO ALEJANDRO MARTINEZ ZURITA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES

### I. Declara el MUNICIPIO a través de sus representantes:

- a) Que es una entidad administrativa con personalidad jurídica y patrimonio propio de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los términos del "Título Séptimo" de la Constitución Política del Estado de Jalisco, y los artículos 5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Jalisco, y que para los términos del presente acto es representada por los funcionarios municipales anteriormente mencionados.
- b) Que los CC. José Heriberto García Murillo y Ramona Ramírez Flores, cuentan con las facultades para celebrar el presente Convenio, como lo acreditan mediante copia certificada de la Constancia de Mayoría de Votos para la elección de municipales celebrada en Ixtlahuacán de los Membrillos, registrada por el Partido Revolucionario Institucional para el Proceso Electoral Concurrente 2020-21 para el periodo comprendido del 01-primer de octubre de 2021-dos mil veintiuno al día 30-treinta de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.
- c) Que el C. Mauricio Leaña Gómez acredita el carácter con el que comparece mediante la copia certificada, de fecha 06 de octubre del 2021, que corresponde a su nombramiento como Secretario General del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, misma que se identifica con la Clave SG/CER/29-10/2021, ratificada por el Lic. Mauro Leaña Gómez, encargado de la Secretaría General del Ayuntamiento Constitucional del MUNICIPIO de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.
- d) Que el C. Guillermo Ramírez Hernandez acredita el carácter con el que comparece mediante la copia certificada, de fecha 06 de octubre del 2021, que corresponde a su nombramiento como Encargado de la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, misma que se identifica con la Clave SG/CER/30-10/2021, ratificada por el Lic. Mauro Leaña Gómez, encargado de la Secretaría General del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.
- e) Que señalan domicilio para los fines y efectos del presente Convenio el ubicado en Jardín No. 2, Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco. C.P. 45260.

### II. Declara el PARTICULAR a través de su representante:

- a) Que es un fideicomiso de administración no empresarial constituido conforme las leyes mexicanas conforme al contrato de fideicomiso de fecha 15 de noviembre de 2019.
- b) Que está debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave BMA191115JR1.
- c) Que ALVEOKAPITAL, S.A.P.I. DE C.V., es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como lo acredita con escritura pública No. 63,234, de fecha 18 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Hugo Uribe Vázquez,

Notario Público No. 69, del Estado de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público del Comercio del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil número N-2018002642.

- d) Que su apoderado legal cuenta con facultades suficientes para la celebración del presente Convenio, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, mismas que se encuentran contenidas en la escritura pública número 56,606, de fecha 19 de febrero del 2021, pasada ante la fe del Lic. Jesús Zamudio Rodríguez, Notario Público 45, de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
- e) Que señala como domicilio para los fines y efectos del presente acto el ubicado en Avenida Paseo de los Virreyes 45, Piso 4-113, Colonia Puerta de Hierro, Zapopan, Jalisco. C.P. 45116.
- f) Que su representada es propietaria del predio ubicado en la Carretera Guadalajara-Chapala No. 303, Colonia Huerta Vieja, del municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Estado de Jalisco, Código Postal 45860, mismo que cuenta con una superficie de aproximadamente 279,831.000 m2 (doscientos setenta y nueve mil ochocientos treinta y un metros cuadrados) conocido como parque industrial Kampus Industrial Santa Rosa (en lo sucesivo, "KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA").
- g) Que en fecha 23 de marzo de 2020, la Dirección del Sistema Administrativo Municipal de Agua Potable y Alcantarillado ("SAMAPA") del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, emitió un certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado, en donde certifica que no se encontró registro alguno de redes de agua potable y alcantarillado en el KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA, por lo que la dirección general de SAMAPA determinó que no era factible dotar al KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA con el servicio de agua potable, señalando que dicho servicio puede ser por autosuficiencia, documento que se anexa al presente como Anexo A (la "FACTIBILIDAD DE AUTOSUFICIENCIA").
- h) Que con fecha 29 de septiembre de 2020, su representada obtuvo del MUNICIPIO la licencia de urbanización de respecto de la acción urbanística del centro logístico y de distribución "KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA", a ser desarrollada en el KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA, misma que fue otorgada con el número D.U. 398/2020, del expediente número 044 IXTLAMEM U/2020 001, que incluye los planos autorizados del que se desprenden las descripciones de cada una de las unidades resultantes, documentos que se anexan a la presente como Anexo B (la "LICENCIA DE URBANIZACIÓN").
- i) Que derivado de la autorización de la LICENCIA DE URBANIZACIÓN, se desprenden 2 (dos) lotes de las unidades resultantes, mismas que son identificadas en la LICENCIA DE URBANIZACIÓN de la siguiente forma: (i) lote de terreno identificado como ACD (1) con una superficie de 5,835.63 M2 (cinco mil ochocientos treinta y cinco metros, sesenta y tres decímetros cuadrados) para espacios verdes y abiertos (en lo sucesivo, "ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIOS VERDES"); y (ii) lote de terreno identificado como ACD (2) con una superficie de 10,695.97 M2 (diez mil seiscientos noventa y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados) para equipamiento institucional regional para una estación de bomberos (en lo sucesivo, "ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO"). El ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIOS VERDES y el ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO se denominarán en lo conjunto para efectos de este convenio como, las "ÁREAS DE CESIÓN".
- j) Que en fecha 18 de Noviembre del 2020 se realizó el análisis técnico correspondiente para la solución de las instalaciones sanitarias destinadas a dar servicio a la estación de bomberos a ser ubicada en el ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO, el cual concluyó que resulta imposible de realizar la conexión de la línea de drenaje sanitario que parte del ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO a la línea de drenaje propiedad del MUNICIPIO, debido a que los niveles actuales de la infraestructura del sistema de drenaje sanitario municipal de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, impiden que se lleve una línea de drenaje desde el frente del ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO a la línea municipal localizada en el entronque de la calle Jesús González Gallo y el ingreso al Fraccionamiento Huerta Vieja; ya que, en caso de hacerla, ésta no podría mantener la velocidad mínima necesaria para el correcto funcionamiento del sistema de drenaje a causa de la pendiente que existe por la diferencia de niveles entre las líneas, tanto la del ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO, como de la que

es propiedad municipal. El desnivel presentado entre el punto más lejano de la red de alcantarillado y la conexión municipal que se encuentra a 877 m de distancia es de 0.57 metros lo que permite una pendiente de 0.00065 metro por metro, haciendo los cálculos hidráulicos para el flujo mínimo de 1.5 litros por segundo de acuerdo con el manual de alcantarillado y agua potable de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) se encuentra que: Uno.- El diámetro mínimo que puede utilizarse para cumplir con el flujo de diseño con la pendiente existente es de 6 pulgadas. Dos.- Considerando la tubería de 6 pulgadas de diámetro la velocidad de escurrimiento es de 0.27 metros por segundo que es menor a la velocidad mínima permisible para evitar asentamiento en tubos de 0.3 metros por segundo de acuerdo con el manual de alcantarillado y agua potable. Tres.- Aumentando el diámetro no se consigue aumentar la velocidad del flujo dado que a mayor diámetro menor velocidad de flujo. Haciendo el cálculo para la tubería de 60 pulgadas, la velocidad del flujo que se tendría es de 0.20 metros por segundo que también es menor a los 0.30 metros por segundos de velocidad mínima indicados en el manual ya citado.

- k) Que mediante oficio SAMAPA/731-2020 de SAMAPA del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, se emitió la orden de pago de los derechos de incorporación para el suministro de agua potable y drenaje para las ÁREAS DE CESIÓN por el monto de \$1,010,618.00 (Un Millón Diez Mil Seiscientos Dieciocho Pesos 00/100 M.N.), misma cantidad que fue pagada en su totalidad por el PARTICULAR mediante transferencia bancaria en fecha 11 de diciembre de 2020, a la cuenta bancaria de SAMAPA. La orden de pago y el comprobante de pago se adjuntan al presente en como Anexo C (ambos documentos mencionados en el presente inciso en conjunto se denominarán como, el "PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN").
- l) Que a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 185 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el PARTICULAR desea suscribir el presente Convenio con la finalidad de establecer los términos y condiciones en la que se le dará tratamiento al drenaje sanitario al ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO. Lo anterior, en virtud de la imposibilidad de conectar la línea de drenaje sanitario del ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO a la línea de drenaje propiedad del MUNICIPIO, como se acredita en el ANÁLISIS TÉCNICO DE DRENAJE y en virtud de la FACTIBILIDAD DE AUTOSUFICIENCIA.

**III. Declaran el MUNICIPIO y el PARTICULAR, a quienes de manera conjunta se les referirá como las "PARTES":**

- a) Que reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen cada una, y se obligan a los términos acordados en el presente Convenio.
- b) Celebran libremente el presente Convenio, en ausencia de error, dolo, mala fe, o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su validez jurídica.

En virtud de las declaraciones que anteceden, las Partes celebran el presente Convenio al tenor de las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- Objeto.** El PARTICULAR, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en la LICENCIA DE URBANIZACIÓN descrita en el inciso g) de las Declaraciones II. del presente Convenio, y al artículo 185 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por medio del presente, se obliga a proporcionar un sistema de drenaje alterno mismo que consistirá en la recolección, envío y tratamiento del agua residual que se genere en el ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO, descrita en el inciso h) de las Declaraciones II. del presente Convenio en los términos y condiciones que se establecen en este Convenio (el "SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO").

El MUNICIPIO por conducto de sus representantes que comparecen a la suscripción del presente Convenio, expresamente acepta recibir el servicio de drenaje y tratamiento de aguas residuales del ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO mediante el SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO proporcionado por parte del PARTICULAR en los términos y condiciones que se establecen más adelante.

**SEGUNDA.- Proceso de Sistema de Drenaje Alterno.** El PARTICULAR proporcionará la infraestructura, equipamiento y mano de obra necesaria para lograr el funcionamiento del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO para el ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO, a fin de que las aguas residuales sean recolectadas y enviadas mediante el sistema previsto para KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA y finalmente serán tratadas por la planta de tratamiento con la que trabajará KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA, y la cual estará ubicada dentro del mismo (la “PLANTA DE TRATAMIENTO”). La PLANTA DE TRATAMIENTO cumplirá con los estándares de calidad requeridos y la normatividad aplicable por la Norma Oficial Mexicana NOM-003—ECOL-1997. Se anexa al presente los planos, especificaciones y demás documentos que describen el proceso del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO del ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO, mediante el Anexo D.

**TERCERA.- Vigencia.** El presente Convenio surtirá efectos a la fecha de firma y tendrá una vigencia de 99 (noventa y nueve años) años contados a partir del 7 de marzo de 2022, para terminar el 6 de marzo de 2121.

**CUARTA.- Uso Exclusivo.** Las PARTES reconocen y aceptan que el uso que tendrá el ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO será para el uso exclusivo de una estación de bomberos (“USO EXCLUSIVO”). Por lo anterior, el MUNICIPIO reconoce que el SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO cuenta con la capacidad para brindar el servicio de drenaje al ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO teniendo en cuenta el USO EXCLUSIVO, por lo que reconoce que en caso de variar el USO EXCLUSIVO, el PARTICULAR podrá suspender el servicio del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO, sin ninguna responsabilidad alguna. Por lo anterior el MUNICIPIO libera desde este momento al PARTICULAR, sus fiduciarios, fideicomitentes y fideicomisarios, sus apoderados legales, así como a sus accionistas, socios, administradores, funcionarios, consejeros, empleados, abogados y agentes de cualquier responsabilidad, reclamo, conflicto, daño, deterioro, pérdida, cobro, demanda, que derive de la suspensión del servicio del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO derivado del incumplimiento del MUNICIPIO de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

**QUINTA.- Mantenimiento, Reparación, e Inspecciones.** Las PARTES acuerdan y aceptan que el PARTICULAR o cualquier tercero que este contrate, administrará, operará y dará mantenimiento al SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO, y en su caso, realizará las reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento de este. Por lo anterior el MUNICIPIO se obliga a dar acceso al ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO, al PARTICULAR o cualquier tercero que el PARTICULAR designe, para llevar a cabo el mantenimiento y/o reparación según corresponda, o en su caso, para llevar a cabo las inspecciones que el PARTICULAR considere necesarias de tiempo en tiempo a fin de revisar la infraestructura del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO que se encuentre ubicada en el ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO.

En caso de que el MUNICIPIO, los trabajadores de este mismo, algún tercero o proveedor, los trabajadores de algún tercero o proveedor, o cualquier persona física o moral involucrada directa o indirectamente respecto a, o derivado de este Convenio, dañe y/o perjudique total o parcialmente el SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO y/o la PLANTA DE TRATAMIENTO, el MUNICIPIO se hará responsable y se obligará a cubrir al PARTICULAR el costo y gasto necesario para la reparación del daño causado al SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO y/o la PLANTA DE TRATAMIENTO, según corresponda. Por lo anterior, el PARTICULAR tendrá derecho a suspender temporalmente el servicio de SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO con el objeto de realizar mantenimientos y/o reparaciones que sean necesarias, según corresponda, procurando que en todo caso estas suspensiones sean lo más breve posible.

Queda prohibido que cualquier persona no autorizada por el PARTICULAR, realice instalaciones, modificaciones o reparaciones en algunas de las partes propias del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO, de manera que, si se sorprende o se detecta que algún tercero ajeno al PARTICULAR se encuentra realizando instalaciones, modificaciones o reparaciones en algunas de las partes propias del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO, el MUNICIPIO será el único responsable de los daños y perjuicios que en su caso resulten a la totalidad o parte del SISTEMA DE DRENAJE ALTERNO y/o a la PLANTA DE TRATAMIENTO.

**SEXTA.- Contratación de Terceros.** El MUNICIPIO reconoce y acuerda que el PARTICULAR podrá contratar a las personas físicas y/o morales que resulten necesarias para cumplir con el presente Convenio, siendo el PARTICULAR el único responsable ante el MUNICIPIO respecto de las personas físicas y/o morales que el PARTICULAR contrate para dar cumplimiento con sus obligaciones establecidas en el presente Convenio.

**SÉPTIMA.- Caso Fortuito o Fuerza Mayor.** El retraso o incumplimiento de las obligaciones del PARTICULAR como resultado de un caso fortuito, o fuerza mayor, huelga, disturbio, falta de mano de obra o materiales, guerra, actos terroristas, pandemia, epidemias, decretos de ley y/o autoridades, leyes o acciones del gobierno o falta de las mismas, omisiones de cualquier autoridad gubernamental en la emisión de licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones que las partes deban realizar en los términos del presente convenio o por cualquier otra causa, independientemente de su naturaleza y que se encuentren fuera del control razonable de dicha parte, no constituirá un incumplimiento en los términos del presente Convenio y será subsanado dentro del período de tiempo razonable, una vez que la causa del retraso o incumplimiento haya cesado.

**OCTAVA.- Cesión.** Las obligaciones y derechos derivados del presente Convenio podrán ser cedidos o transmitidos de cualquier otra forma de manera total o parcialmente por el PARTICULAR, sin el previo consentimiento por escrito del MUNICIPIO.

En caso de que el PARTICULAR decida transmitir la propiedad del KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA a un tercero durante la vigencia del presente Convenio, el PARTICULAR podrá ceder todos los derechos y obligaciones que tiene el PARTICULAR en virtud de los términos acordados en presente Convenio, y el nuevo propietario del KAMPUS INDUSTRIAL SANTA ROSA será el nuevo responsable ante el MUNICIPIO durante el resto de la vigencia del presente Convenio.

**NOVENA.- Notificaciones.** Todos los avisos o cualquier otra comunicación bajo el presente Convenio deberán ser realizadas o presentadas por escrito y deberán ser enviadas a la otra parte en el domicilio que cada una de las PARTES señala en el apartado de declaraciones, según corresponda. Cada una de las PARTES conviene en notificar por escrito a la otra parte de cualquier cambio de domicilio o cualquier otra circunstancia relacionada con el presente Convenio que sea necesaria para el cabal cumplimiento del presente Convenio cuando menos con 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar tal cambio. El incumplimiento de esta obligación implicará que los avisos, notificaciones o comunicaciones entregados en el último domicilio conocido por la parte que los efectúa, surtirán todos los efectos legales respecto de la parte a quien están dirigidos a partir de la correspondiente fecha de entrega y mientras subsista su incumplimiento.

**DÉCIMA.- Encabezados.** Los encabezados de las cláusulas que se utilizan en el presente Convenio únicamente servirán como referencia, por lo que el texto de cada cláusula prevalece sobre el título que tenga.

**DÉCIMA PRIMERA.- Legislación aplicable y jurisdicción.** En cuanto a lo estipulado en el presente Convenio, y para aquellos casos en los que no se hubiere señalado disposición expresa en el mismo, se aplicará los códigos y aquellas otras Leyes locales o Federales que le sean aplicables por razón de la materia que corresponde.

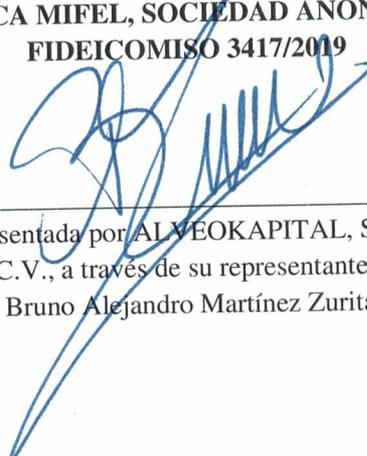
Para la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Convenido, las Partes se someten expresamente a las leyes y Tribunales de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando desde este momento al fuero que por sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra circunstancia, les pueda corresponder.

Leído que fue el presente Convenio y sus Anexos por las PARTES, y enteradas debidamente de su contenido, alcance y consecuencias jurídicas, lo firman en la ciudad de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, el día 7 de marzo de 2022.

(HOJA DE FIRMA EN LA SIGUIENTE PÁGINA)

**EL PARTICULAR**

**“FIDEICOMISO 3417/2019”  
BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA,  
FIDEICOMISO 3417/2019**

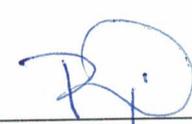
  
Representada por ALVEOKAPITAL, S.A.P.I.  
DE C.V., a través de su representante legal  
Bruno Alejandro Martínez Zurita

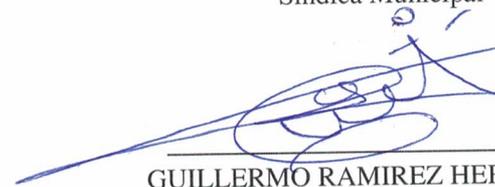
**EL MUNICIPIO**

**MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS  
MEMBRILLOS, JALISCO,**

  
JOSE HERIBERTO GARCÍA MURILLO  
Presidente Municipal de Ixtlahuacán de los  
Membrillos.

  
MAURICIO LEAÑO GOMEZ  
Secretario General Municipal

  
RAMONA RAMÍREZ FLORES  
Síndica Municipal

  
GUILLERMO RAMÍREZ HERNÁNDEZ  
Tesorero Municipal

