

CONVENIO que celebran por una parte **LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA A.C.** y por la otra parte **EL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS.** En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas a los veintisiete del mes de Mayo de 2015, comparecen por una parte, el **MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS**, representado por los **C.C. ING. ARMANDO LOPEZ FLORES** en su carácter de Presidente Municipal, **LIC. PEDRO ZALETA ALONSO** en su carácter de Secretario del Ayuntamiento y el **SR. JORGE ENRIQUE DIMAS ZARAGOZA** en su carácter de Síndico Segundo y por la otra parte la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** representada por los **C.C. LIC. SERGIO ALEJANDRO FERNÁNDEZ NAUDE**, en su carácter de **PRESIDENTE**, **LIC. GERARDO SORS GARCÍA** en su carácter de **SECRETARIO**, **C.P. CARLOS FRANCISCO WILLIS RODRÍGUEZ** en su carácter de **TESORERO** y el **ARQ. FERNANDO FAJARDO ERAÑA** como director del **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN**, los cuales manifiestan que es su deseo celebrar un **CONVENIO**, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES:

I.- POR EL MUNICIPIO DE ALTAMIRA:

PRIMERA: El Municipio, es la Entidad Local básica de la organización territorial del Estado, es la institución jurídica, política y social, de carácter autónomo, con autoridades propias, atribución específica y libre en la administración de su hacienda. Su finalidad consiste en organizar a la comunidad asentada en su territorio en la gestión de sus intereses y la satisfacción de sus necesidades colectivas, tendientes a lograr su desarrollo integral y sustentable; proteger y fomentar los valores de la convivencia local y ejercer las funciones en la prestación de los servicios públicos de su competencia. El Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y goza de plena autonomía para normar directa y libremente las materias de su competencia, así como para establecer sus órganos de gobierno interior, contando además con facultades suficientes para celebrar contratos, convenios y demás actos jurídicos, administrado por un Ayuntamiento de elección popular cuya representación recae en el Presidente Municipal, debiendo dichos actos ser refrendados por el Secretario del Ayuntamiento.

SEGUNDA: El **ING. ARMANDO LÓPEZ FLORES**, en su calidad de Presidente Municipal, acredita su personalidad con la constancia de mayoría y validez de la elección del Ayuntamiento expedida por el Consejo Local Electoral Colegiado en la que se efectuó el cómputo municipal y se declaró la validez de la elección del H. Ayuntamiento del Municipio de Altamira, Tamaulipas y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 130 y 133 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; El **C. JORGE ENRIQUE DIMAS ZARAGOZA**, acredita su cargo de Síndico Segundo Municipal, con la constancia de mayoría y validez de la elección de Ayuntamiento, del cual formó parte como Síndico Municipal, constancia expedida por el Consejo Local Electoral Colegiado en la que se efectuó el Cómputo Municipal y se declaró la validez de la elección del H. Ayuntamiento de Altamira, Tam. Asimismo, El **C. LIC. PEDRO ZALETA ALONSO**, acredita su cargo y facultades como Secretario del Municipio de Altamira, Tam., mediante nombramiento otorgado por el H. Ayuntamiento de Altamira, Tamaulipas en reunión de Cabildo de fecha 1 de Octubre de 2013; manifestando bajo protesta de decir verdad, que dichas personalidades a la fecha no han sido revocadas, ni limitadas de manera alguna.

TERCERA: El Municipio cuenta con el Registro Federal de Contribuyente MAT770516N30.

II.- POR LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.:

PRIMERA: Mediante acta número nueve mil novecientos ocho, Volumen 228, de fecha treinta de junio del año dos mil, ante el Notario Público No. 8 LIC. OSCAR J. CASANOVA SANCHEZ, se protocolizo el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 08 de Junio del año 2000, que contiene las bases constitutivas de la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA A.C.**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio: Sección Sexta, Número 48, Legajo 6-001 de fecha 02/04/2001 en Altamira.

SEGUNDA: La **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** es representada por la **JUNTA DIRECTIVA**, integrada por los **C.C. LIC. SERGIO ALEJANDRO FERNÁNDEZ NAUDE, PRESIDENTE, LIC. GERARDO SORS GARCÍA**, en su carácter de **SECRETARIO, C.P. CARLOS FRANCISCO WILLIS RODRÍGUEZ** en su carácter de **TESORERO**, y El comité técnico de construcción de dicha sociedad representado por el **ARQUITECTO FERNANDO FAJARDO ERAÑA** lo que justifican mediante los siguientes instrumentos públicos:

1.- Escritura Pública número 4450 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta) volumen 111 (ciento once) de fecha 06 de septiembre de 2013, que contiene protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** Celebrada en fecha 01 de septiembre del año 2013, protocolizada ante el Notario Público número 193 (ciento noventa y tres) LIC HECTOR ALVARADO DOMINGUEZ, que contiene entre otras cosas lo siguiente; "...TERCER PUNTO.- ELECCION DE LA NUEVA JUNTA DIRECTIVA...misma que atenderá sus funciones del **01 de septiembre de 2013 al 31 de agosto del 2015** ... quedando integrada de la siguiente forma.- JUNTA DIRECTIVA.- -- **SERGIO ALEJANDRO FERNÁNDEZ NAUDE, PRESIDENTE.- FRANCISCO LOZANO ZERMEÑO, SECRETARIO, CARLOS FRANCISCO WILLIS RODRÍGUEZ, TESORERO...**"

2.-Escritura Pública número 20,307 (Veinte mil trescientos siete), Volumen 487 (cuatrocientos ochenta y siete) de fecha 30 (treinta) de Julio de 2014 (dos mil catorce), en la cual consta la protocolización de acta asamblea de fecha 18 de junio de 2014, de la sociedad de Colonos Lagunas de Miralta A.C., ante el Notario Público No. 8 y del Patrimonio Inmueble Federal, Lic. Oscar José Casanova Sánchez. La cual contiene entre otras cosas lo siguiente: "... **1.- Que la junta directiva de esta Sociedad ha conformado un Comité denominado COMITÉ TECNICO Y DE CONSTRUCCION**; 2.- Que este comité tendrá como tarea salvaguardar los reglamentos internos de construcción, proteger las áreas comunes de este fraccionamiento tales como vialidades parques, de equipamiento y áreas verdes, vigilar que se cumplan con los aspectos estéticos y de medio ambiente del fraccionamiento que es un fraccionamiento integral...3.- Este comité tiene facultades para representar a esta sociedad de colonos, ante toda autoridad, sociedad civil, personas independientes para tramites, denuncias, quejas y negociaciones de convenios que sean necesarios con el fin de proteger los intereses del fraccionamiento. 4.-... Se informa los miembros del Comité Técnico"... **ARQ. LUIS FERNANDO FAJARDO ERAÑA** (responsable del comité).

... A partir de esta fecha se designa al **LIC. GERARDO SORS GARCÍA** como secretario de la Junta Directiva actual que brinda sus funciones de del **01 de septiembre de 2013 al 31 de agosto del 2015**, Supliendo al SR. FRANCISCO LOZANO ZERMEÑO..."

3.- Acta número (20423) veinte mil cuatrocientos veintitrés, volumen (493) cuatrocientos noventa y tres, folio (28) veintiocho, de fecha diez de octubre del año dos mil catorce, protocolizada ante el Notario público No. 8 Lic. Oscar José Casanova Sánchez, en la cual consta la protocolización del acta de asamblea general ordinaria anual de la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA** celebrada el día 31 de agosto de 2014, que contiene entre otras cosas lo siguiente: "...Segundo Punto.- **El Lic. Francisco Manuel Lozano Zermeño solicito la ratificación de su renuncia realizada el pasado 3 de junio...confirmándose el cargo al Lic. Gerardo Sors García el cual fue votado por mayoría...**"

TERCERA: LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA A. C., se encuentra inscrito ante el Registro Federal de Contribuyente con clave **CLM0006305E7**.

II.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN:

PRIMERA.- A fin de dar cumplimiento a los establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, el

Reglamento de Construcción para el Estado de Tamaulipas y Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Altamira, Tamaulipas vigentes, así como lo establecido en el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN** de la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** y en las Escrituras de Compra-Venta de los lotes del Fraccionamiento Lagunas de Miralta, se establece el presente Convenio entre la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** y el **MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS.**

SEGUNDA.- Es mandato del **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** el salvaguardar los aspectos y proyecto original del Fraccionamiento y Clubes Deportivos que forman parte integral del mismo y cumplir con todas las leyes de urbanismo.

TERCERA.- Corresponde al Ayuntamiento, por medio de la **SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIOS AMBIENTE**, el hacer cumplir los Reglamentos, planes, leyes y disposiciones que regulan al fraccionamiento y las construcciones así como cualquier tipo obra de infraestructura que se realicen en el mismo.

CUARTA.- Con el objeto de preservar las características únicas de belleza natural, evitar la tala de árboles y orientar a que las construcciones se desarrollen armónicamente sin destruir el paisaje, se establece el Reglamento Interno de Construcción para el Fraccionamiento Lagunas de Miralta, cuyas disposiciones deberán observar los propietarios al usar su predio y realizar construcciones ampliaciones o modificaciones de construcción.

Estas normas son obligatorias de observar por parte de los propietarios de predios y forman parte del compromiso de compraventa, por lo cual deberán ser firmadas por el comprador.

Para vigilar el cumplimiento del reglamento interno de construcción la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** cuenta con un **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN** el cual se encargara además de cuidar la tala de árboles para así preservar la ecología del lugar y proyecto original del fraccionamiento y sus clubes deportivos.

Expuesto lo anterior, y con la finalidad de cumplir con las declaraciones que anteceden, las partes están de acuerdo en celebrar el presente **CONVENIO** al tenor de las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS:

DE LA PERSONALIDAD DE LAS PARTES:

PRIMERA: Las partes se reconocen ampliamente la personalidad con la que comparecen a este convenio.

DEL OBJETO DEL CONTRATO:

SEGUNDA: Con la finalidad de que todo tipo de construcciones y de obras de infraestructura que se realicen dentro del Fraccionamiento Lagunas de Miralta y los cubes deportivos, la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA A. C.**, a fin de realizar los principios contenidos en las Declaraciones de este convenio, así como lo establecido en los Contratos de Compraventa de cada uno de los inmuebles, previamente a realizar cualquier construcción o modificación de las ya existentes dentro de los inmuebles del fraccionamiento, es requisito indispensable, tener una entrevista previa al desarrollo del proyecto; entre el propietario, el Director Responsable de Obra (D.R.O) y el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** con el fin de revisar los diferentes aspectos del reglamento de construcción interno y aclarar cualquier duda que pudiera existir al respecto.

DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA AUTORIZACION DE LA CONSTRUCCION:

TERCERA: Dicha entrevista se programará por el interesado, cuando ya se cuente con una idea preliminar a nivel de anteproyecto, para que sea factible realizar cualquier cambio que se requiera al mismo, elaborándose un expediente que contenga los siguientes temas del proyecto a realizar:

- I. Restricciones de Alineamientos;
- II. Restricciones Arquitectónicas;
- III. Materiales de Construcción;
- III. Elementos Recreativos;
- IV. Deberes y Responsabilidades para el Propietario y
- V. Autorización

CUARTA.- La solicitud al el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, para obtener el visto bueno del proyecto arquitectónico se acompañará de la siguiente documentación:

A) Constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento, expedida por la oficina de la Sociedad de Colonos;

B) Planos: 2 juegos en tamaño 90 cm x 60 cm: Firmados por el Director Responsable de Obra (D.R.O).

1.- Planta de conjunto indicando las distancias de colindancia a paños de muros del perímetro de la construcción;

2.- Plantas arquitectónicas, con las indicaciones de: altura de bardas, materiales de construcción y acabados al exterior;

3.- Fachadas en donde se anote las alturas máximas de la construcción sobre los niveles del desplante de la planta baja. Indicando los acabados exteriores;

C) Copia Certificada de Escritura de Compra-Venta del terreno;

D) Manifiesto de Propiedad actualizado, expedido por la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Altamira;

E) Copia de identificación con validez oficial del propietario del lote, tales como credencial de elector o pasaporte.

QUINTA: Para la construcción, modificación o ampliación en los predios, así como para realizar cualquier obra de infraestructura que se realice por parte del desarrollador propietario de predios o cualquier otra persona se deberá proporcionar al **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, el proyecto arquitectónico para que sea autorizado previamente antes de acudir a realizar los trámites de solicitud de licencia de construcción ante la **SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE.**

DE LOS PERMISOS MUNICIPALES:

SEXTO: Para la obtención del permiso de construcción ante la **SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE**, el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** otorgará una **CARTA DE AUTORIZACIÓN** del proyecto arquitectónico, necesario para que la dependencia mencionada otorgue dicho permiso. Una vez que el interesado cuente con la Carta de autorización, podrá tramitar ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente el permiso de construcción, en la inteligencia que en caso de no presentar la carta de autorización, cualquier solicitud ante la referida dependencia, será rechazada.

DE LA FALTA DE LA AUTORIZACION DEL COMITÉ:

SEPTIMA: Ninguna construcción y obra de infraestructura podrá iniciarse en el Fraccionamiento Lagunas de Miralta, sin contar con la autorización del **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** y la **LICENCIA DE CONSTRUCCION** expedida por la autoridad Municipal, sin

perjuicio de los demás requisitos que al efecto la ley imponga al usuario atendiendo a la naturaleza de cada tramite.

DE LA RESPONSABILIDAD DEL MUNICIPIO Y EL COMITÉ:

OCTAVA: Queda relevado de responsabilidad la autoridad Municipal cuando se niegue el permiso o licencia de construcción, al usuario que careza de la autorización expedida por el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, quien asumirá la responsabilidad que hubiere con motivo de la negativa.

DE LA DEFENSA DEL USUARIO:

NOVENA: En caso de existir cualquier discrepancia entre los usuarios y el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, sin que haya acuerdo alguno entre ellos, o que transcurra un término mayor de 8 días naturales sin que el **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN** le exprese por escrito al usuario la negativa de la autorización o que aun haciéndolo el usuario se inconforme, el Usuario podrá interponer ante el Municipio su inconformidad por escrito en el que ofrecerá las pruebas que tuviere y con audiencia del **COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN**, el Municipio resolverá de plano en un término no mayor a 20 días, fundando y motivando su resolución, debiendo observar la legislación aplicable y el cumplimiento del presente convenio, a fin de determinar si es o no procedente la expedición de la licencia de construcción.

DE LAS REGULACION Y RESTRICCIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

DECIMA:- Se establecen las regulaciones y restricciones en las construcciones con motivo de mejoras, divisiones, o subdivisiones de los inmuebles tales como:

- a).-** Los lotes del Fraccionamiento no podrán ser subdivididos, ni modificados en su forma y dimensiones que originalmente fueron determinadas por la lotificación del mismo.
- b).-** Las restricciones serán de acuerdo a lo indicado en el plano R-1 y Anexo A- 1. - No se permite la construcción de bardas en el frente de los predios ni en los 10 primeros metros sobre las colindancias laterales.
- c).-** Límites de altura: La altura residencial no excederá de un máximo de 9 metros de altura sobre el nivel natural del terreno ó el nivel de la banqueta en su caso;
- d).-** Deberán predominar los techos inclinados en todos los casos.
- e).-** El objetivo es utilizar materiales que se acoplen con los tonos y texturas naturales del medio ambiente;

f).- Después de la compra, todos los lotes deberán conservarse limpios y libres de escombros y deberán mantenerse así hasta que comience la construcción en la propiedad;

g).- Se deberá tomar las medidas razonables durante y después de la construcción para proteger y preservar la vegetación y topografía existentes modificando lo menos posible su configuración natural.

h).- Respetar la zonificación para la construcción del fraccionamiento. Se entiende por zonificación la división que existe para áreas verdes, lotes unifamiliares, zona de condominios, zona comercial, áreas deportivas y campo de golf. Igualmente deberán respetarse las áreas de banquetas y las áreas verdes comunes del Fraccionamiento;

i).- Queda estrictamente prohibido a los propietarios de predios colindantes con terrenos ajenos al fraccionamiento, el abrir puertas o accesos que den hacia los mismos, siendo responsable y acreedor al pago de daños y perjuicios quien contravenga la citada disposición.

En caso de violación a las anteriores restricciones la **SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE**, aplicará la sanción correspondiente al Director Responsable de Obra (D.R.O).

DE LA INSCRIPCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C

DECIMA PRIMERA: En caso de cambio de la junta directiva que representa a la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, se deberá acreditar su personalidad, ante el Municipio, en la inteligencia que a falta de este requisito, el Municipio no estará obligado a reconocerle su personalidad como tal. Para el caso de que hubiere más de un comité o Sociedad de Colonos, el Municipio podrá resolver sobre el otorgamiento o denegación de la licencia de construcción, situación que prevalecerá hasta en tanto no exista acuerdo entre los Comités y las Sociedades de Colonos.

DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL:

DECIMA SEGUNDA; Las partes están de acuerdo en que la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, coadyuve (en forma gratuita) con el Municipio en lo relativo a la recaudación del impuesto predial a cargo de los propietarios que residen en el Fraccionamiento Lagunas de Miralta, y para tal efecto la **SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.** Exhortarán a sus asociados para que acudan ante el **MUNICIPIO** en forma puntual a pagar el impuesto predial.

DEL DOMICILIO DE LAS PARTES:

DECIMO TERCERO.- Las partes señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones relacionadas con el presente convenio, los siguientes: **EL MUNICIPIO** el ubicado en Calle Quintero número 100 de la Zona Centro, de Altamira, Tamaulipas, Código postal 89600; **LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.**, el ubicado en Calzada

Laguna de Champayan sin número lotes 4 y 5 del Fraccionamiento Lagunas de Miralta, de Altamira, Tamaulipas, Código postal 89605.

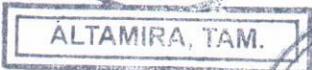
Las Partes manifiestan que en el presente **CONVENIO** no existe error, dolo, mala fe, violencia física o moral, ni ningún otro vicio en el consentimiento que conduzca a su nulidad.

Bien enterados del contenido, las partes lo han leído hasta en dos ocasiones, por lo que lo firman al calce de esta hoja y al margen de las anteriores, obligándose a conservarlo y pasar por el en todo tiempo y lugar.

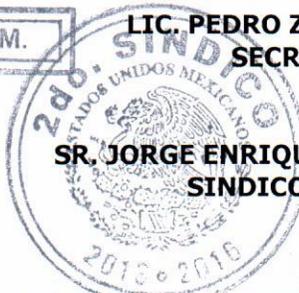
POR EL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS.



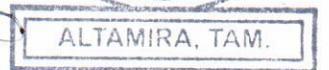
**ING. ARMANDO LÓPEZ FLORES.
PRESIDENTE.**



**LIC. PEDRO ZAleta ALONSO.
SECRETARIO.**



**SR. JORGE ENRIQUE DIMAS ZARAGOZA.
SINDICO SEGUNDO.**



POR LA SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A.C.

**LIC. SERGIO ALEJADRO FERNÁNDEZ NAUDE.
PRESIDENTE.**

**LIC. GERARDO SORSA GARCIA.
SECRETARIO.**

**C.P. CARLOS FRANCISCO WILLIS RODRÍGUEZ.
TESORERO.**

**ARQ. FERNANDO FAJARDO ERAÑA.
RESPONSABLE DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE CONSTRUCCIÓN.**