

CONVENIO DE COORDINACIÓN PARA LLEVAR A CABO EL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE VIVIENDA ABANDONADA, Y LA REGENERACIÓN DE ESPACIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON LA ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS AL PERSONAL DE LA DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL Y PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS, EN ADELANTE DENOMINADO “EL PROGRAMA”, QUE CELEBRAN:

I.- POR UNA PRIMERA PARTE **EL MUNICIPIO DE MEXICALI**, BAJA CALIFORNIA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR **JAIME RAFAEL DIAZ OCHOA**, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, ASISTIDO POR **FRANCISCO AMADOR IRIBE PANIAGUA**, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DEL XXI AYUNTAMIENTO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO “**EL MUNICIPIO**”.

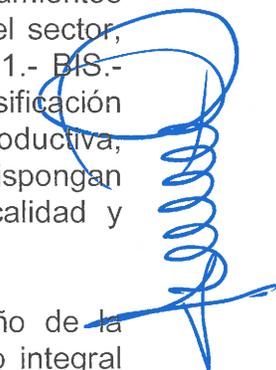
II.- POR UNA SEGUNDA PARTE **EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR **RICARDO FLORES DANIELS**, EN ADELANTE “**EL FIDUM**”.

Al tenor de los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

1.- Que el Plan Municipal de Desarrollo 2014-2016, en su estrategia 6.3 denominada Ciudad Compacta y Eficiente para un Mejor Aprovechamiento de los Servicios Públicos e Infraestructura Urbana, en su línea de acción 6.3.1.- El rescate y ocupación de vivienda abandonada, la cual tiene como objetivo apoyar y promover acciones para la ocupación de vivienda y fraccionamientos abandonados, que propicien una comunidad segura para los vecinos del sector, con espacios públicos de mejor calidad, y en su línea de acción 6.3.1.- BIS.- Ciudad mas compacta con redensificación de baldíos, impulsar la redensificación de grandes baldíos, para impulsar una ciudad mas compacta y productiva, proporcionando una comunidad urbana integrada, donde los habitantes dispongan de las instalaciones públicas existentes con espacios públicos de calidad y seguros.

2.- La Planeación es un medio para el eficiente y eficaz desempeño de la responsabilidad de los Gobiernos Municipales con relación al desarrollo integral de la entidad y tiende a alcanzar los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la particular del Estado de Baja California, así la ejecución de los Planes y Programas, se lleva a cabo a través de acciones que realizan las autoridades responsables de la planeación, sus relaciones entre sí y con los sectores sociales que en ella participan, a través de vertientes.



3.- Por su parte, la vertiente de coordinación que establece la Ley de Planeación del Estado de Baja California, comprende los instrumentos de orden público por medio de los cuales la administración de los gobiernos Federal, Estatal y Municipales convienen en crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones de las partes firmantes, para cumplir objetivos y metas plasmados en los planes y programas de desarrollo.

4.- Que derivado de un Procedimiento Administrativo de Ejecución que culminó en subasta pública en primera almoneda, la Recaudación de Rentas adjudicó al Ayuntamiento de Mexicali 151 (ciento cincuenta y un) bienes inmuebles que se encontraban en estado de abandono, localizados en diversos desarrollos habitacionales, entre los que se encuentran los fraccionamientos Quintas del Rey Segunda Etapa, Villas de Alarcón, Villa Las Lomas Primera y Segunda Sección, Villa de Alarcón Segunda Etapa, Villa Lomas Altas Tercera Etapa, Finca Los Jazmines y Finca los Jazmines Segunda Etapa, lo cual fue aprobado en Sesión Extraordinaria No. 62 de Cabildo del H. Ayuntamiento de Mexicali, que se celebró el día 25 de Noviembre de 2013, formalizándose mediante Escritura Pública número 70,292, del volumen número 1,720, del protocolo a cargo del Licenciado Rodolfo González Quiroz, Titular de la Notaría Pública número Trece de esta Municipalidad, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, B.C., mediante partida número 5709645 (Cinco Millones Setecientos Nueve Mil Seiscientos Cuarenta y Cinco), de fecha 01 de Diciembre de 2014, Sección Civil.

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara "EL MUNICIPIO", por conducto de su Presidente Municipal **JAIME RAFAEL DIAZ OCHOA**:

I.- Ser una entidad del Derecho Público establecida con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los artículos 76 y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyas funciones se rigen por la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 4, 6 y 7 de dicha Ley, el cual manifiesta para los fines y efectos legales de este convenio.

II.- Que **JAIME RAFAEL DIAZ OCHOA**, Presidente Municipal de Mexicali, Baja California, se encuentra facultado para la celebración del presente convenio, según lo dispuesto por los artículos 6 y 7 de la fracción IV de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, acreditando su personalidad con copia certificada del Bando Solemne, mediante el cual se da a conocer a los habitantes del Municipio de Mexicali, los Munícipes que fueron electos para integrar el XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, para el periodo Constitucional comprendido de 01 de Diciembre del año 2013 al 30 de Noviembre

del año 2016, aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de Noviembre del año 2013.

III.- Que **FRANCISCO AMADOR IRIBE PANIAGUA**, se encuentra facultado para la celebración del presente convenio, según lo dispuesto por el artículo 40 Fracción V del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California y en el acta de la sesión extraordinaria de Cabildo celebrada el día 06 de Febrero del año 2015, publicado en el Periódico Oficial el día 13 del mismo mes y año, en la que se le designa como Secretario del XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

IV.- Que conforme al artículo 6 de la Ley de Régimen Municipal para el Estado de Baja California, el Ayuntamiento tiene plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como, para celebrar contratos para fines públicos, obligarse, ejecutar obras, establecer y explotar servicios públicos de naturaleza municipal y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes.

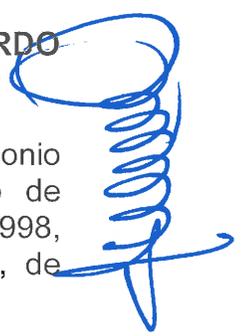
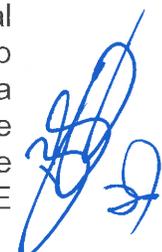
V.- Que derivado del procedimiento señalado en el Antecedente 4 de este convenio, su representada es legalmente propietaria de los inmuebles, descritos en el **"ANEXO A"** del presente instrumento legal, mismos que se tienen por aquí transcritos como si se insertaran a la letra.

VI.- Que señala como su domicilio para los efectos legales que se deriven del presente convenio, el edificio del Ayuntamiento de Mexicali, ubicado en Calzada Independencia 998 Centro Cívico y Comercial, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, C.P. 21000.

SEGUNDA.- Declara **"EL FIDUM"**, por conducto de su Director **RICARDO FLORES DANIELS**:

I.- Que es una Entidad Paramunicipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada como Fideicomiso Público constituido mediante Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Mexicali, en fecha 3 de Febrero de 1998, publicado en el Periódico Oficial el día 18 de Diciembre del mismo año, de conformidad con la Ley del Régimen Municipal del Estado de Baja California.

II.- Que mediante Escritura Pública de fecha 16 de Marzo de 1998, Número 59,489, Volumen 1529, protocolizada ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número Cinco de esta municipalidad, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo la Partida Número 5142237 (Cinco Millones Ciento Cuarenta y Dos Mil Doscientos Treinta y Siete), de la Sección Civil el día 11 de Junio de 1998, se celebró convenio mediante el cual se trasmite al H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el Patrimonio Fideicomitado en el "FIDEICOMISO DE

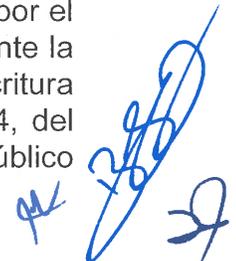

ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE BAJA CALIFORNIA", conocido también como "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA" (FIADERT), correspondiente a la reserva territorial ubicada en el Municipio de Mexicali, Baja California.

III.- Que mediante Escritura Pública de fecha 16 de Marzo de 1998, Número 59,492, Volumen 1522, del Protocolo a cargo del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número Cinco de esta Municipalidad, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo la Partida Número 5142313 (Cinco Millones Ciento Cuarenta y Dos Mil Trescientos Trece), de la Sección Civil, el día Quince de Junio del mismo año, el H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, constituyó en hoy "BANCO SANTANDER (MÉXICO)", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO (antes "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMÉXICO), un Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI" que para efectos prácticos se identifica con las siglas "FIDUM", e identificado administrativamente con el número F/2112203-0 (Letra "F", Diagonal, Dos Millones Ciento Doce Mil Doscientos Tres, Guion, Cero), mediante el cual se transmitió la reserva territorial que formaba parte del fideicomiso anteriormente descrito.

IV.- Que el Contrato de Fideicomiso descrito en la declaración inmediata anterior fue modificado mediante Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso, el cual quedó asentado en los siguientes instrumentos: Escritura Pública de fecha 27 de Noviembre del 2001, Número 67,367, Volumen 2107; y Escritura Pública de fecha 25 de Abril del 2005, Número 101, 869, Volumen 2559, ambos Instrumentos del protocolo a cargo del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número Cinco de Municipalidad.

V.- Que dentro de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso que se cita en la Declaración Segunda, Fracción III que antecede, se especifican los fines del mismo.

VI.- Que acredita su personalidad con el nombramiento expedido a su favor por el Comité Técnico de ese Organismo, en fecha 28 de Febrero de 2014, mediante la XLIV Sesión Extraordinaria, el cual quedó protocolizado mediante escritura pública número 69,006, del volumen 1692, de fecha 12 de Marzo de 2014, del protocolo a cargo del Licenciado Rodolfo González Quiroz, Notario Público número 13, de esta municipalidad.



VII.- Que RICARDO FLORES DANIELS, se encuentra facultado para la celebración del presente convenio, según lo dispuesto en la Cláusula Decima Primera inciso a), b) y c) del contrato de Fideicomiso en el cual se establece las facultades del Director, así como en el Artículo 7 del Reglamento Interior de "EL FIDUM", acorde a sus atribuciones y fines establecidos en el propio contrato de fideicomiso.

VIII.- Mediante Acta de la XLII de Sesión Ordinaria del Comité Técnico llevada a cabo el día 31 de Octubre de 2014, se otorgó la anuencia a Ricardo Flores Daniels, en su calidad de Director de "EL FIDUM", para la celebración del presente Convenio de Coordinación.

IX.- Mediante Acta de la XLII de Sesión Extraordinaria del Comité Técnico llevada a cabo el día 30 de Julio de 2015, se autorizó la primera modificación presupuestal del ejercicio fiscal 2015.

X.- Para todos los efectos del presente convenio señala como su domicilio el ubicado en Bulevar Adolfo López Mateos número 850, Local 5, Zona Industrial, Mexicali, Baja California.

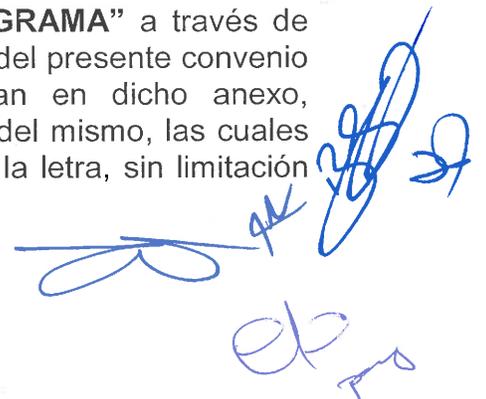
TERCERA.- Declaran conjuntamente LAS PARTES:

I.- Que han decidido unir sus esfuerzos, capacidades y recursos a fin de aportar los bienes inmuebles señalados y descritos en el "ANEXO A" de este convenio, así como recursos económicos con el propósito de ejecutar "EL PROGRAMA", que consiste en impulsar la recuperación de vivienda abandonada en el Municipio de Mexicali, Baja California, y la regeneración de espacios urbanos, y la asignación de créditos para vivienda al personal de la Dirección de Seguridad Pública Municipal, así como a personas de escasos recursos sujetos a la economía informal que no tengan acceso a un crédito hipotecario.

De conformidad con las declaraciones anteriormente descritas, "LAS PARTES" manifiestan que tienen conocimiento del alcance y del contenido de las mismas, que todas ellas son ciertas, por lo que es su voluntad celebrar el presente convenio de coordinación al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Que el "EL MUNICIPIO", aporta a "EL PROGRAMA" a través de este acto los bienes inmuebles descritos en el "ANEXO A" del presente convenio con superficies medidas y colindancias que se detallan en dicho anexo, documento que firmado por las partes forma parte integral del mismo, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si se transcribieran a la letra, sin limitación



alguna y libre de todo gravamen y demás adeudos fiscales, igualmente en este acto el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali "EL FIDUM", por conducto de Ricardo Flores Daniels, en su carácter de Director los recibe a efecto de llevar a cabo la ejecución de "EL PROGRAMA", el cual quedó descrito en la Fracción I, de la Declaración Tercera, de este instrumento jurídico.

SEGUNDA.- Los bienes inmuebles objeto de este convenio tienen un valor total para "EL MUNICIPIO" de \$17'762,370.26 M.N. (DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 26/100 MONEDA NACIONAL), lo anterior derivado de la subasta pública en primera almoneda referida en el Antecedente 4 del presente instrumento, mediante la cual Recaudación de Rentas Municipal adjudicó a favor del Ayuntamiento de Mexicali los inmuebles descritos en el "ANEXO A" del presente convenio.

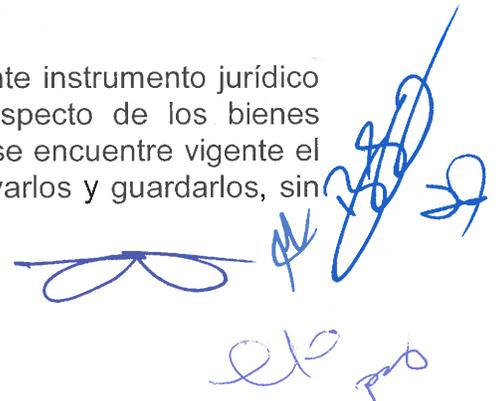
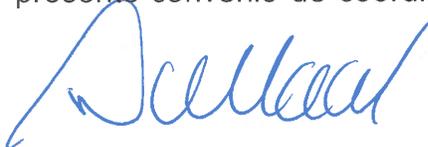
TERCERA.- "EL FIDUM" aplicará recursos propios y los que obtenga por medios financieros, así como subsidios y apoyos gubernamentales para la realización de los fines de "EL PROGRAMA", especialmente la rehabilitación de las viviendas y la regeneración de los espacios urbanos y el otorgamiento de los créditos a los beneficiarios de este programa.

CUARTA.- "EL FIDUM" entregará a "EL MUNICIPIO" como aportación a "EL PROGRAMA" el monto total de la cantidad señalada en la Cláusula Segunda que antecede, mediante las siguientes aportaciones:

- a) Una primera aportación por la cantidad de \$7'500,000.00 M.N. (SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), una vez que se haya firmado el presente instrumento.
- b) Y una segunda aportación por la cantidad de \$10'262,370.26 M.N. (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 26/100 MONEDA NACIONAL), previa autorización presupuestal correspondiente al ejercicio fiscal vigente.

Le corresponderá únicamente a "EL FIDUM", recibir todos los recursos económicos que resulten del pago de los créditos otorgados a los beneficiarios dentro de "EL PROGRAMA", conforme a los valores determinados para cada vivienda de acuerdo a su política de comercialización, incluyendo aquellos recursos provenientes de financiamientos, subsidios y cualquier tipo de apoyo gubernamental que éste consiga.

QUINTA.- "EL MUNICIPIO" a partir de la firma del presente instrumento jurídico pone en posesión física y material a "EL FIDUM", respecto de los bienes inmuebles aportados para "EL PROGRAMA", y mientras se encuentre vigente el presente convenio de coordinación, obligándose a conservarlos y guardarlos, sin



que pueda realizar algún acto que pueda gravar o poner en riesgo los inmuebles de referencia, salvo los expresamente autorizados por **“EL MUNICIPIO”**.

Asimismo, **“EL MUNICIPIO”** autoriza expresamente a **“EL FIDUM”**, para gestionar, tramitar y obtener todo tipo de permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro trámite o documento que resulte necesario para cumplimiento de los fines del presente convenio y en especial para la ejecución de **“EL PROGRAMA”**, facultades que podrá ejercer ante todo tipo de autoridades, sean del ámbito Federal, Estatal o Municipal.

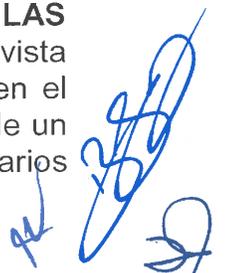
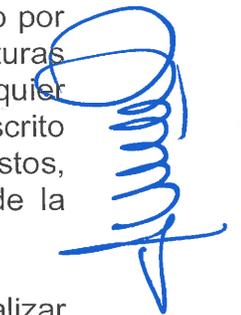
Le corresponde a **“EL FIDUM”** realizar el análisis, revisión y validación de las solicitudes de los beneficiarios, realizar la asignación y contratación de las viviendas resultantes de **“EL PROGRAMA”** acorde a sus políticas de comercialización establecidas para la ejecución de este programa.

Le corresponde a **“EL MUNICIPIO”** mantener los inmuebles aportados **“AL PROGRAMA”** libres de todo gravamen y demás adeudos fiscales hasta la asignación al beneficiario de **“EL PROGRAMA”**.

SEXTA.- “EL FIDUM” será el único responsable de las obras de rehabilitación de las viviendas a fin de que queden perfectamente habitables y listas para ser entregadas a los beneficiarios, para lo cual podrá contratar los servicios profesionales de personas físicas o morales que se encarguen de realizar los trabajos, siempre y cuando cumplan a cabalidad con la normatividad aplicable en la materia.

SÉPTIMA.- “EL MUNICIPIO” se obliga a comparecer oportunamente por sí o por quien determine mediante poder notarial que otorgue, a la firma de las escrituras de transmisión de propiedad a favor de cada uno de los beneficiarios o cualquier tercero adquirente que determine mediante instrucción que realice por escrito **“EL FIDUM”**, una vez que se hayan cubierto todos los gastos, impuestos, honorarios y demás cargos que se hubieren generado por la transmisión de la propiedad.

OCTAVA.- Para la ejecución del programa **“LAS PARTES”**, acuerdan realizar exacta y oportunamente las acciones que correspondan conforme a lo establecido en el Procedimiento de Operación que para tal efecto elabore el **“EL FIDUM”**. En el caso de que se presente alguna situación no prevista en el mismo, **“LAS PARTES”** intercambiarán la información pertinente sobre la situación no prevista que se presente y acordarán la solución operativa que mejor la resuelva, en el entendido de que siempre actuarán en el sentido de favorecer el desarrollo de un procedimiento operativo ágil y eficaz en aras del mejor interés de los beneficiarios del programa.



NOVENA.- La suscripción del presente convenio no constituye, ni expresa ni tácitamente, ningún tipo de alianza, sociedad o asociación de índole civil, mercantil o de cualquier otra naturaleza entre **"LAS PARTES"**, por lo que no conforman una unidad económica y ninguna de ellas es o podrá ser considerada como socio, asociado, matriz, filial, o sucursal de la otra parte, por derivarse las acciones que serán realizadas por **"LAS PARTES"** con motivo de este Convenio, de un acuerdo de derecho público.

Adicionalmente y toda vez que cada una de **"LA PARTES"** es una organización establecida que funge como patrón del personal que emplea para el cumplimiento de sus objetivos, cuenta con elementos propios suficientes para cumplir con las obligaciones que deriven de las relaciones laborales con sus trabajadores y no ejecuta obras ni presta servicios en forma exclusiva o principal para la otra parte, el personal que cada una de ellas designe o contrate para la realización de cualquier actividad relacionada con el presente convenio, permanecerá en todo momento bajo la subordinación, dirección y dependencia de la parte que lo designó o contrató, por lo que en ningún momento existirá relación laboral alguna entre una parte y el personal designado o contratado por la otra parte, ni operará la figura jurídica de patrón sustituto o solidario; independientemente que dicho personal preste sus servicios fuera de las instalaciones de la parte que lo designó o contrató, o preste dichos servicios en las instalaciones de la otra parte.

De igual forma **"LAS PARTES"** se obligan, a asumir directamente la responsabilidad del pago correspondiente o a indemnizar a la otra parte, en caso de que como resultado de cualquier acción entablada por el personal que contrate y/o asigne una de ellas, sea condenada por las autoridades competentes, a cubrir cualquier cantidad, o a realizar cualquier gasto relacionado con dicho personal.

El presente convenio podrá ser modificado o adicionado por las partes de común acuerdo. Las modificaciones o adiciones obligarán a los signatarios a partir de la fecha de su firma, salvo que las partes designen expresamente una fecha distinta.

DÉCIMA.- **"LA PARTES"** acuerdan que el presente convenio de coordinación es producto de la buena fe, por lo que realizarán todas las acciones que estén a su alcance inherentes a su cumplimiento, y procurarán que toda controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento y operación del mismo se resuelva de común acuerdo y por escrito, el cual pasará a formar parte integral de este convenio.

DÉCIMA PRIMERA.- El presente convenio entrará en vigor el día de su firma y tendrá una vigencia indefinida, hasta el cumplimiento del objeto del presente convenio.

DÉCIMA SEGUNDA.- **"LAS PARTES"** acuerdan que para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, así como para todo aquello que no esté

expresamente estipulado en el mismo, se sujetan a la jurisdicción de los Tribunales ubicados en la ciudad de Mexicali, Baja California, renunciando al fuero que pudiera corresponder por razón de su domicilio presente, futuro o cualquier otra causa que pudieran invocar.

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcance legal del presente convenio de todas y cada una de sus cláusulas, lo firman por duplicado ante la presencia de dos testigos que los acompañan y firman al calce para constancia, en la ciudad de Mexicali, Baja California a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil quince.

POR "EL MUNICIPIO"

POR "EL FIDUM"



JAIME RAFAEL DIAZ OCHOA
PRESIDENTE MUNICIPAL DEL
XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI



RICARDO FLORES DANIELS
DIRECTOR DEL FIDEICOMISO
PARA EL DESARROLLO URBANO
DE MEXICALI



FRANCISCO AMADOR IRIBE PANIAGUA
SECRETARIO DEL
XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI

TESTIGOS



MARIBEL AVILEZ OSUNA
OFICIAL MAYOR DEL
XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI



GUILLERMO R. GÓMEZ ESCALANTE
SUBDIRECTOR DEL FIDEICOMISO
PARA EL DESARROLLO URBANO DE
MEXICALI

modificatorio al *Convenio de Coordinación para llevar a cabo el Programa de Recuperación de Vivienda Abandonada, y la Generación de Espacios Urbanos en el municipio de Mexicali, Baja California, con la asignación de créditos al personal de la Dirección de Seguridad Pública Municipal y personas de escasos recursos, que celebran por una primera parte "El Municipio de Mexicali", Baja California, en lo sucesivo "EL MUNICIPIO", representado en este acto por Gustavo Sánchez Vásquez, en su carácter de Presidente Municipal, asistido por Jesús Antonio López Merino, en su carácter de Secretario del XXII Ayuntamiento de Mexicali y por Oscar Ortega Vélez, Oficial Mayor del Municipio de Mexicali, y por una segunda parte, el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, en adelante "EL FIDUM", representado en este acto por su Directora y Apoderada Legal, Ana Luz Rivera Carranza, al tenor de los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes:*

Antecedentes:

1.- Derivado del Procedimiento Administrativo de Ejecución llevado a cabo por el Municipio de Mexicali el 11 de noviembre de 2013, la Recaudación de Rentas Municipal adjudicó en remate a favor del Ayuntamiento de Mexicali, 151 bienes inmuebles propiedad de Ingeniería y Obras S.A. de C.V., ubicados en los desarrollos habitacionales Finca Los Jazmines, Quinta del Rey Segunda y Tercera Etapa, Villa de Alarcón, Villa Lomas Altas y Villa Las Lomas, por un valor de \$17'762,370.26 M.N. (Diecisiete millones setecientos sesenta y dos mil trescientos setenta Pesos 26/100 Moneda Nacional), como resultado de la omisión de los pagos parciales del Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles pactados en el Convenio 1474, suscrito por dicha empresa y el Municipio de Mexicali. La adjudicación fue aprobada por el XX Ayuntamiento de Mexicali en la Sesión Extraordinaria de Cabildo número 62, celebrada el 25 de noviembre de 2013.

2.- El XXI Ayuntamiento de Mexicali formalizó la adjudicación en remate a través de la escritura pública número 70,292, del volumen número 1,720, en el protocolo a cargo del Licenciado Rodolfo González Quiroz, Titular de la Notaría Pública número 13 de Mexicali, Baja California, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado bajo la partida número 5709645, el 01 de diciembre de 2014, en la Sección Civil.

3.- El 04 de diciembre de 2015, "EL MUNICIPIO" y "EL FIDUM" celebraron un Convenio de Coordinación con el objeto de "llevar a cabo el Programa de

Recuperación de Vivienda Abandonada, y la Regeneración de Espacios Urbanos en el Municipio de Mexicali", a través del cual **"EL MUNICIPIO"** se comprometió a aportar a **"El Programa"** los 151 inmuebles mencionados en el Antecedente 1 de este Convenio Modificatorio.

Por su parte, **"EL FIDUM"** recibió la posesión física y material de los inmuebles para la asignación de créditos para vivienda a favor del personal de la Dirección de Seguridad Pública Municipal y de personas de escasos recursos sujetos a la economía informal, sin acceso a un crédito hipotecario, a efecto de *llevar a cabo la ejecución de "El Programa"*, obligándose a aplicar recursos propios y los que obtuviera por medios financieros, subsidios y apoyos gubernamentales, así como a *aportar a "El Programa"* la cantidad total de \$17'762,370.26 M.N. (Diecisiete millones setecientos sesenta y dos mil trescientos setenta Pesos 26/100 Moneda Nacional), en dos exhibiciones:

a) La primera por \$7'500,000.00 M.N. (Siete millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) a la firma del Convenio.

b) La segunda por la cantidad de \$10'262,370.26 M.N. (Diez millones doscientos sesenta y dos mil trescientos setenta Pesos 26/100 Moneda Nacional), previa autorización presupuestal correspondiente al ejercicio fiscal 2016.

Las aportaciones fueron hechas por **"EL FIDUM"** el 31 de diciembre de 2015 y el 12 de septiembre de 2016.

4.- En la Sesión Extraordinaria número 75 del XXI Ayuntamiento de Mexicali, celebrada el 03 de junio de 2016, se ratificó por mayoría de votos el Acuerdo contenido en el dictamen 84/13, tomado en la Sesión Extraordinaria número 62 del XX Ayuntamiento, celebrada el 25 de noviembre de 2013; reconociéndose expresamente en ese acto la validez de la adjudicación en remate, así como de los actos posteriores realizados por el XXI Ayuntamiento, consistentes en la formalización de la escritura pública descrita en el Antecedente 2 de este instrumento y su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

5.- Posteriormente, en la Sesión Extraordinaria número 79 de Cabildo del XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, celebrada el 01 de septiembre de 2016, se aprobó por unanimidad de votos la enajenación a título oneroso de los 151 inmuebles, que fueron materia de la multicitada

adjudicación en remate y que previamente, el 04 de diciembre de 2015, habían sido aportados por el Municipio a **“El Programa”**, según se hizo constar en el Antecedente 3 de este instrumento. En el Acuerdo respectivo, se determinó que los inmuebles serían enajenados a favor de las personas que resultaran beneficiarias de **“El Programa”**, que sería implementado por **“EL FIDUM”**; autorizándose al Presidente Municipal del XXI Ayuntamiento de Mexicali, C. Jaime Rafael Díaz Ochoa, para otorgar al entonces Director de **“EL FIDUM”**, C. Ricardo Flores Daniels, poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, limitados a los 151 inmuebles, con vigencia hasta el 30 de noviembre de 2016.

Los poderes señalados fueron otorgados mediante la escritura pública número 54,860 del volumen 1,940 el 11 de noviembre de 2016, ante el Licenciado Juan Carlos Bejarano Borboa, Titular de la Notaría Pública número 2, con ejercicio en la ciudad de Mexicali, por conducto del C. Jaime Rafael Díaz Ochoa, con la comparecencia del C. Francisco Amador Iribe Paniagua, en su carácter de Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento, respectivamente, del XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sin que al 30 de noviembre de 2016 hubiera sido ejercido por el apoderado, mediante la enajenación de los inmuebles.

6.- Con motivo de la inspección física realizada por la Dirección entrante de **“EL FIDUM”**, al inicio de la gestión del XXII Ayuntamiento de Mexicali, se detectó que los 151 bienes inmuebles se encuentran en notorio y avanzado estado de abandono, determinándose la inviabilidad de rehabilitarlos para su enajenación a favor de los beneficiarios de **“El Programa”**, en los términos pactados durante la gestión del XXI Ayuntamiento, debido a la insuficiencia de recursos disponibles en la paramunicipal.

7.- En el Plan Municipal de Desarrollo 2017-2019 de Mexicali, Baja California, se planteó como resultado a lograr, la redensificación y consolidación de centros urbanos, determinándose como estrategia reducir la cantidad de viviendas abandonadas, elaborando los programas necesarios con la finalidad de atender los problemas sociales y económicos que provoca, a través de las líneas de acción de acción encomendadas a **“EL FIDUM”**, consistentes en: diseñar e implementar un programa integral de recuperación de vivienda abandonada, a través del otorgamiento de servicios que brinden a la población la facilidad de su desarrollo y lograr la redensificación, así como en apoyar y promover acciones para la ocupación de vivienda y fraccionamientos abandonados, que propicie una comunidad

segura para los vecinos del sector, con espacios y servicios públicos de mejor calidad.

8.- Atendiendo a lo señalado en el Antecedente **6**, en cumplimiento del punto Tercero del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de Cabildo número 15, celebrada el 11 de mayo de 2017, se aprobó el Acuerdo Segundo mediante el cual se autorizó al Presidente Municipal de Mexicali, C. Gustavo Sánchez Vásquez, a suscribir con **“EL FIDUM”** convenio modificadorio al Convenio de Coordinación para llevar a cabo el Programa de Recuperación de Vivienda Abandonada, y la Regeneración de Espacios Urbanos en el Municipio de Mexicali, Baja California, suscrito durante la gestión del XXI Ayuntamiento. El Acuerdo en cita fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 12 del mismo mes y año señalados.

Declaraciones

Primera.- Declara **“EL MUNICIPIO”**:

I.- Que es una entidad de Derecho Público, establecida con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los artículos 76 y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyas funciones se rigen por la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, de conformidad con los artículos 6 y 7 fracción IV de dicha Ley.

II.- Que el C. Gustavo Sánchez Vásquez, Presidente Municipal de Mexicali, Baja California, se encuentra facultado para la celebración del presente Convenio Modificadorio, según lo dispuesto por el artículo 7 fracción IV, de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 16 y 17 fracción I, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, acreditando su personalidad con el Bando Solemne mediante el cual se da a conocer a los Munícipes que resultaron electos para integrar el XXII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, para el periodo constitucional comprendido del 01 de diciembre de 2016 al 30 de septiembre de 2019, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 30 de noviembre de 2016.

III.- Que el C. Jesús Antonio López Merino, Secretario del XXII Ayuntamiento de Mexicali, comparece a la celebración del presente Convenio Modificadorio conforme a lo dispuesto en el artículo 40 fracción V del Reglamento de la

VI



Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, y fue designado en el cargo mediante Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Extraordinaria número 1 del XXII Ayuntamiento, celebrada el 01 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el 09 de diciembre de 2016.

IV.- Que el C. Oscar Ortega Vélez, Oficial Mayor del XXII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, comparece a la celebración del presente Convenio Modificadorio en razón de las atribuciones que le confiere el artículo 59 fracciones XII y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, y fue designado en el cargo mediante Nombramiento expedido por el Presidente Municipal, el 01 de diciembre de 2016.

V.- Que conforme al artículo 6 de la Ley de Régimen Municipal para el Estado de Baja California, el Ayuntamiento tiene plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como, para celebrar contratos para fines públicos, obligarse, ejecutar obras, establecer y explotar servicios públicos de naturaleza municipal y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes.

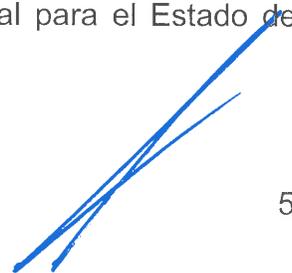
VI.- Que derivado del procedimiento señalado en el Antecedente 1 de este Convenio Modificadorio, es propietario legal de los inmuebles descritos en el “**Anexo A**” del presente instrumento legal, cuya descripción se tiene por reproducida como si se insertara a la letra.

VII.- Que señala como su domicilio para los efectos legales que se deriven del presente Convenio Modificadorio, el edificio del Gobierno Municipal de Mexicali, ubicado en Calzada Independencia 998, en el Centro Cívico y Comercial de la ciudad de Mexicali, Baja California, Código Postal 21000.

Segunda.- Declara “**EL FIDUM**”:

I.- Que es una entidad paramunicipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada como Fideicomiso Público constituido mediante Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Mexicali, en fecha 3 de febrero de 1998, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 18 de diciembre del mismo año, de conformidad con la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California.

V

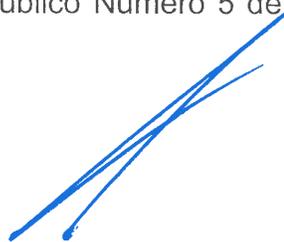


II.- Que mediante escritura pública de fecha 16 de marzo de 1998, número 59,489, volumen 1529, protocolizada ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número 5 de esta municipalidad, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo la partida número 5142237 (Cinco millones ciento cuarenta y dos mil doscientos treinta y siete), de la Sección Civil el día 11 de Junio de 1998, se celebró convenio mediante el cual se trasmite al H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el Patrimonio Fideicomitido, en el "Fideicomiso de Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales de Baja California", conocido también como "Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio de las Reservas Territoriales para Vivienda y Desarrollo Urbano en el Estado de Baja California" (FIADERT), correspondiente a la reserva territorial ubicada en el municipio de Mexicali, Baja California.

III.- Que mediante escritura pública de fecha 16 de marzo de 1998, número 59,492, volumen 1,522, del protocolo a cargo del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número 5 de esta municipalidad, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo la partida número 5142313 (Cinco millones ciento cuarenta y dos mil trescientos trece), de la Sección Civil, el día 15 de Junio del mismo año, el H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, constituyó en hoy "Banco Santander (México)", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México antes "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, un Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI" que para efectos prácticos se identifica con las siglas "FIDUM", e identificado administrativamente con el número F/2112203-0 (Letra "F", diagonal, dos millones ciento doce mil doscientos tres, guion, cero), mediante el cual se transmitió la reserva territorial que formaba parte del fideicomiso anteriormente descrito.

IV.- Que el Contrato de Fideicomiso descrito en la declaración inmediata anterior fue modificado mediante Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso, el cual quedó asentado en los siguientes instrumentos: escritura pública de fecha 27 de Noviembre del 2001, número 67,367, volumen 2,107; y escritura pública de fecha 25 de Abril del 2005, número 101,869, volumen 2,559, ambos Instrumentos del protocolo a cargo del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número 5 de esta Municipalidad.

U1



Des

V.- Que dentro de la cláusula cuarta del Contrato de Fideicomiso inciso e), se especifican sus fines, en donde menciona que celebre los contratos, convenios y actos jurídicos en general, que resulten convenientes o necesarios para el mejor cumplimiento de los fines del fideicomiso.

VI.- Que la C. Ana Luz Rivera Carranza se encuentra facultada para la celebración del presente convenio, según lo establece el artículo 38 y 39 del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, y artículo 6 del Reglamento Interior del FIDUM, acreditando la personalidad con el nombramiento expedido el 19 de diciembre de 2016, por el Comité Técnico del FIDUM, mediante la realización de la I Sesión Extraordinaria, protocolizado mediante instrumento público número 55,115 del volumen 1952, de fecha 21 de diciembre del 2016, otorgado ante la fe del Licenciado Juan Carlos Bejarano Borboa, Notario Público Número 2 de esta municipalidad.

VII.- En el acta de la I de Sesión Extraordinaria del Comité Técnico llevada a cabo el 19 de diciembre de 2016, por el Comité Técnico de **“EL FIDUM”**, mediante la realización de la I Sesión Extraordinaria, protocolizado mediante instrumento público número 55,116 del volumen 1952, de fecha 21 de diciembre del 2016, se otorgó Poder General Limitado para Actos de Administración, en su calidad de Directora y Apoderada Legal de **“EL FIDUM”**, a la C. Ana Luz Rivera Carranza.

VIII.- Para todos los efectos del presente convenio señala como su domicilio el ubicado en Bulevar Adolfo López Mateos número 850, Local 5, Zona Industrial, Mexicali, Baja California.

Tercera.- Declaran conjuntamente **“Las Partes”**:

I.- Que han determinado la conveniencia de modificar el Convenio de Coordinación celebrado entre ambas el 04 de diciembre de 2015, con el objeto de llevar a cabo el *Programa de Recuperación de Vivienda Abandonada, y la Regeneración de Espacios Urbanos en el Municipio de Mexicali.*

II.- Que se reconocen recíprocamente la personalidad y las facultades con las que comparecen a la celebración del presente instrumento, que están de acuerdo con los antecedentes y las declaraciones descritas anteriormente, y que tienen conocimiento del alcance y del contenido de las mismas, por lo

U

que es su voluntad celebrar el presente Convenio Modificatorio, sujetándose a las siguientes:

Cláusulas

Primera.- Se modifica la denominación del *Programa de Recuperación de Vivienda Abandonada, y la Regeneración de Espacios Urbanos en el Municipio de Mexicali, Baja California, con la asignación de créditos al personal de la Dirección de Seguridad Pública Municipal y personas de escasos recursos*, identificado en el proemio del Convenio de Coordinación a que alude el Antecedente 3 de este instrumento, en adelante identificado como el “**CONVENIO**”, para quedar en los siguientes términos:

“Programa de Enajenación de Vivienda Abandonada, así como de Terrenos Urbanos Recuperados en el Municipio de Mexicali, Baja California, a favor de Personas Físicas y Morales”

Segunda.- Se modifica el primer párrafo de la fracción I de la **Declaración TERCERA** del **CONVENIO**, para quedar en los siguientes términos:

I.- Que han decidido unir sus esfuerzos, capacidades y recursos, a fin de promover la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles señalados y descritos en el “Anexo A” de este Convenio, con el propósito de ejecutar “El Programa”, que consiste en impulsar la enajenación de vivienda abandonada en el Municipio de Mexicali, Baja California y promover la regeneración de los espacios urbanos, a través de su transmisión onerosa a personas físicas o morales que cuenten con la capacidad de pago o de rehabilitarlos para su comercialización.

...

Tercera.- Se modifica la **Cláusula TERCERA** del **CONVENIO**, para quedar como sigue:

TERCERA.- *“EI FIDUM” llevará a cabo la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles descritos en el “Anexo A”, en las condiciones físicas en que se encuentran, sin detrimento de las acciones de rehabilitación que pudiera llevar a cabo dicha paramunicipal, de acuerdo con su disponibilidad de recursos propios o de los que obtenga*

V

[Handwritten signature]

por medios financieros, como subsidios y apoyos gubernamentales.

...

Cuarta.- Se modifica el tercer párrafo de la **Cláusula QUINTA** del **CONVENIO**, para quedar como sigue:

QUINTA.- ...

...

Le corresponde a "EI FIDUM" realizar el análisis, revisión y validación de las solicitudes de adquisición de los bienes inmuebles comprendidos en "El Programa", conforme a las Reglas de Operación que para tal efecto emita el órgano de gobierno de "EL FIDUM".

...

Quinta.- Se modifica la **Cláusula SEXTA** del **CONVENIO**, para quedar como sigue:

***SEXTA.-** "EI FIDUM" será responsable de verificar que la enajenación a título oneroso de los inmuebles se realice a favor de las personas físicas y morales que cumplan los requisitos previstos en las Reglas de Operación de "El Programa", y en caso de aplicar recursos propios y los que obtenga por medios financieros, así como subsidios y apoyos gubernamentales para la realización de los fines de "El Programa", será el único responsable de las obras de rehabilitación de los bienes inmuebles, para lo cual podrá contratar los servicios profesionales de personas físicas o morales que se encarguen de realizar los trabajos, siempre y cuando cumplan a cabalidad con la normatividad aplicable en la materia.*

Sexta.- Fuera de las modificaciones pactadas por "**Las Partes**" en las cláusulas Primera, Segunda, Tercera y Cuarta de este Convenio Modificadorio, el resto de las cláusulas del **CONVENIO** subsisten en los términos originalmente pactados.

V₁



Séptima.- “Las Partes” manifiestan que en la celebración del presente instrumento jurídico, no existe dolo, mala fe, error o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera invalidarlo.

Octava.- Para la interpretación y ejecución del presente Convenio Modificatorio, “Las Partes” se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de Mexicali, Baja California; renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

Leído que fue el presente convenio por “Las Partes” y enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal, lo firman por duplicado al margen de cada una de hojas y al calce de esta hoja final, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los 31 del mes de mayo de dos mil diecisiete.

Por “El Municipio”

Gustavo Sánchez Vásquez
Presidente Municipal de Mexicali,
Baja California

Jesús Antonio López Merino
Secretario del XXII Ayuntamiento de
Mexicali

Oscar Ortega Vélez
Oficial Mayor del XXII Ayuntamiento
de Mexicali

Por el “FIDUM”

Ana Luz Rivera Carranza
Directora del Fideicomiso para el
Desarrollo Urbano de Mexicali