

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y DACIÓN DE PAGO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, COMO ACREEDOR, EL CONSEJO MUNICIPAL FUNDACIONAL DEL MUNICIPIO DE SAN FELIPE, BAJA CALIFORNIA, EN LO SUCESIVO "EL MUNICIPIO", REPRESENTADO POR JOSE LUIS DAGNINO LOPEZ, PRESIDENTE DEL CONSEJO FUNDACIONAL DE SAN FELIPE, ASISTIDO POR RUBEN RUIZ VALDEZ, SECRETARIO DEL CONSEJO MUNICIPAL FUNDACIONAL DE SAN FELIPE, FRANCISCO JAVIER MEZA LEGY, OFICIAL MAYOR DEL CONSEJO MUNICIPAL FUNDACIONAL DE SAN FELIPE; Y POR OTRA PARTE, COMO DEUDOR, RANCHOS EPOCAS DE ORO, S.A. DE C.V. Y SAN FELIPE BEACH CLUB, S.A. DE C.V., A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL J. JESUS OLMOS GONZALEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL DEUDOR", A QUIENES ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "PARTES"; AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTE:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL MUNICIPIO":

I.1.- Que es una entidad de derecho público establecida con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dotada de personalidad jurídica y patrimonio propio, en el que mediante Decreto 246 del Poder Legislativo del Estado de Baja California, de fecha 19 de mayo del 2021 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 01 de julio del 2021, se crea el Municipio de San Felipe Baja California, para convertirse en el séptimo Municipio del Estado de Baja California; dando así en inicio de las gestiones propias para el desarrollo y manejo del mismo, designándose para tales efectos al Consejo Municipal Fundacional.

I.2.- Que en Sesión Ordinaria de la XXIII Legislatura Constitucional del Estado de Baja California, de fecha 12 de agosto de 2021, signado por el Presidente del Congreso del Estado de Baja California, se designó a los integrantes del Consejo Municipal Fundacional de San Felipe, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en fecha 20 de agosto del 2021.

I.3.- Que el Consejo Municipal Fundacional de San Felipe, Baja California, se encuentra bebidamente constituido como órgano de representación del Municipio de San Felipe, y sus representantes cuentan con las facultades para suscribir el presente instrumento, lo cual se acredita mediante el Acuerdo Único emitido por el Presidente del Congreso del Estado de Baja California, y publicado en el periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 20 de agosto de 2021.

I.4.- Que en fecha 16 de agosto de 2021, tomaron protesta los concejales que integran el Consejo Municipal Fundacional de San Felipe.

I.5.- Que en términos del último párrafo del artículo 27, fracción VI, de la Ley de Régimen Municipal del Estado de Baja California, en los Municipios de nueva creación se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias vigentes en el Municipio del cual formaron parte, hasta que emitan sus propios reglamentos.

I.6.- Que el Presidente del Consejo Municipal Fundacional de San Felipe, Baja California, Lic. José Luis Dagnino López, acredita su personalidad con Acuerdo Único emitido por el Congreso del Estado de Baja California, de fecha 16 de agosto del 2021, y cuenta con las facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 6, 16, y 17, fracción I, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California.

I.7.- Que el Secretario del Consejo Municipal Fundacional de San Felipe, Baja California, acredita su personalidad con nombramiento expedido por el Concejo Municipal Fundacional de San Felipe, de fecha 25 de octubre de 2021, y cuenta con las facultades para suscribir el presente instrumento; de conformidad a lo establecido por el artículo 40, fracción V, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California.

I.8.- Que comparece a la celebración del presente convenio, el Oficial Mayor del Concejo Municipal Fundacional de San Felipe, Baja California, quien acredita su personalidad con el nombramiento expedido por el Presidente del Consejo Municipal Fundacional de San Felipe Baja California, el día 17 de enero de 2022, y se encuentra facultado para la celebración del presente instrumento jurídico, según lo dispuesto por el artículo 59 Fracción VIII y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, así como el artículo 8 fracción II, del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, ambos aplicados de manera supletoria al Municipio de San Felipe, Baja California.

I.9.- Es por ello y por las estrategias de recuperación que en fecha 29 de diciembre de 2022, se emitió autorización por parte del Presidente del Concejo Municipal Fundacional de San Felipe, con numero de oficio CMFSF/171/2022 mediante el cual resuelve favorable la solicitud presentada por "EL DEUDOR" relativa a recibir en dación en pago 1 (Uno) bienes inmuebles identificados con las siguientes características:

1. LOTE: POLIGONO 19.5, MANZANA: S/M, FRACCIÓN SUROESTE, CLAVE CATASTRAL BZC-019-005, CON UNA SUPERFICIE DE 112,606.49 M2, FOLIO REAL 365825.

I.10.- Que cuenta con la autorización para la celebración del presente instrumento jurídico con el objetivo de la enajenación de los predios descritos en la declaración que antecede, según lo dispuesto por el artículo 23 fracción II del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, aplicado de manera supletoria al Municipio de San Felipe.

I.11.- Que se anexa al presente Dictamen emitido por el Oficial Mayor del Municipio de San Felipe, Baja California con numero de oficio OM-00-00177/2023 de fecha 30 de marzo de 2023.

I.12.- Que el Concejo Municipal Fundacional de San Felipe, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes MSF210701JR9.

I.13.- Que, para efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Mar Blanco número 773, Colonia Centro Sección II, San Felipe, Baja California, Código Postal 21850.

II. DECLARA EL "DEUDOR":

II.1.- Que **RANCHOS EPOCAS DE ORO, S.A. DE C.V.** es una persona moral legalmente constituida en nuestro país, que actúa por conducto de su representante legal J. JESUS OLMOS GONZALEZ, quien acredita su carácter legal mediante instrumento notarial número 192,422 volumen número 5, 351 de fecha 25 de septiembre de 2021, pasando ante la fe del notario público número cinco del Municipio de Mexicali, Baja California, en el que consta la capacidad legal con que se ostenta, así las facultades otorgadas como representante de la persona moral **RANCHOS EPOCAS DE ORO, S.A. DE C.V.**

II.2.- Que **SAN FELIPE BEACH CLUB, S.A. DE C.V.** es una persona moral legalmente constituida en nuestro país, que actúa por conducto de su representante legal J.JESUS OLMOS GONZALEZ, quien acredita su carácter legal mediante instrumento notarial número 192,421 volumen número 5,351 de fecha 25 de septiembre de 2021, pasado ante la fe del notario público cinco del Municipio de Mexicali, Baja California, en el que consta la capacidad legal con que se ostenta, así las facultades otorgadas como representante de la persona moral **SAN FELIPE BEACH CLUB, S.A. DE C.V.**

II.3.- Que comparecen a celebrar el presente convenio en relación al adeudo generado de los 1,253 (mil doscientos cincuenta y tres) bienes inmuebles, por impuesto predial, del convenio, propiedad de sus filiales y representadas, de ahí que tiene el interés en su cumplimiento de las obligaciones fiscales, por lo que se obligan al pago de dichos créditos fiscales en sustitución de los deudores principales de conformidad con los artículos 16 y 32 fracción I, inciso b) de la ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

11.4.- Que reconocen adeudar a "EL MUNICIPIO", la cantidad de \$14,198,278.98, (CATORCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO pesos 98/100 M.N.) por concepto de impuesto predial, más los accesorios legales correspondientes, misma que se desglosa a continuación:

- a) \$14,198,278.98 (catorce millones ciento noventa y ocho mil doscientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional.) por concepto de impuesto predial y accesorios respecto de 5,599 (Cinco mil quinientos noventa y nueve) bienes inmuebles que se detallan en el Anexo 1 del presente convenio.

II.5.- Que actualmente presentan un problema financiero y que tendrá falta de liquidez para hacer frente al pago del impuesto predial, más los accesorios legales correspondientes, motivo por el cual, mediante escrito presentado el día 29 de marzo de 2023, ofreciendo en DACION DE PAGO, los bienes inmuebles con identificados con las siguientes características:

1. LOTE: POLIGONO 19.5, MANZANA S/M, FRACCIÓN SUROESTE, CLAVE CATASTRAL BZC-019-05, CON UNA SUPERFICIE DE 112,606.49 M2, FOLIO REAL 365825.

II.6.- Que exhiben avalúo comercial de los bienes inmuebles descritos en la declaración que antecede, aprobado por la Comisión Municipal de Valuación del Municipio de San Felipe, en el que se les asigna un valor comercial que asciende en su totalidad a \$14,198,278.98 (catorce millones ciento noventa y ocho mil doscientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional).

11.7.- Que, para efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en Kilometro 176.5 Carretera Federal No.5 Mexicali- San Felipe, Baja California, Código Postal 21850.

III. DECLARAN "LAS PARTES" QUE:

III.1.- Que reconocen mutuamente la personalidad jurídica con la que comparecen a la celebración del presente convenio de dación de pago, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. El deudor reconoce a "EL MUNICIPIO" la cantidad de \$14,198,278.98, (catorce millones, ciento noventa y ocho mil, doscientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional). Por concepto

de impuesto predial y sus accesorios correspondientes a los 1,253 (mil doscientos cincuenta y tres) bienes inmuebles que se citan en la declaración II.5, de este instrumento.

SEGUNDA. "EL DEUDOR" reconoce que la suma de los adeudos anteriores arroja una cantidad total de \$14,198,278.98 (catorce millones, ciento noventa y ocho mil, doscientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional). Y que será cubierta en su totalidad mediante DACIÓN EN PAGO de los inmuebles identificados con claves catastrales BZC-019-005, con un valor comercial como se acredita de \$14,198,278.98 (catorce millones, ciento noventa y ocho mil, doscientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional), de conformidad con el avalúo comercial aprobado por la Comisión Municipal de Valuación del Municipio de San Felipe, con las siguientes medidas y colindancias:

Clave catastral: BZC-019-005

AL NOROESTE: 94.77 MTS. CON LOTE 19.3

AL NOROESTE: 59.88 MTS. CON LOTE 19.1, 209.78 M., 78.18 M. CON LOTE 19.3, 83.75 M., 75.79 M. Y 61.37 M. CON LOTE 19.4

AL SURESTE: 143.68 MTS. Y 90.68 M. CON LOTE 19.6, 58.15 M., 66.64 M., 102.76 M. CON LOTE 19.7 Y 279.4 M. CON POLIGONO 1/FRAC. 2

AL SUROESTE EN: LC=38.61 MTS., LC=81.59 M., LC=42.54 M. CON CALLE MIXTECAS Y 11.6 M CON LOTE 19.6

TERCERA. Los inmuebles que "EL DEUDOR" dará en pago a "EL MUNICIPIO", se transmitirán libres de todo gravamen o limitación de dominio. La formalización de la DACION EN PAGO se realizará a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes a la firma del presente convenio. Todos los gastos, honorarios, contribuciones y la inscripción de los instrumentos respectivo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y demás relativos, serán cubiertos por "EL DEUDOR", de acuerdo a lo establecido en los ordenamientos legales aplicables.

CUARTA. "EL MUNICIPIO" liberará a "EL DEUDOR", del pago que adeuda por concepto del impuesto predial, causados hasta los periodos y montos detallados en los anexos 1 y 2 del presente convenio, por el importe de \$14,198,278.98 (catorce millones ciento noventa y ocho mil doscientos setenta y ocho pesos 98/100 moneda nacional), una vez formalizada la escritura pública correspondiente.

QUINTA. "EL DEUDOR" se obliga como responsable solidario a cubrir de manera oportuna el pago del impuesto predial que se siga generando respecto de los bienes inmuebles que se detallan en el Anexo 1 del presente convenio.

SEXTA. "EL DEUDOR" pone a "EL MUNICIPIO" en inmediata posesión del inmueble señalado en la cláusula SEGUNDA del presente convenio y se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley.

SÉPTIMA: "EL DEUDOR" se obliga a responder al saneamiento para el caso de evicción, y de vicios ocultos respecto de los inmuebles objeto de la DACIÓN DE PAGO.

OCTAVA. "LAS PARTES" manifiestan estar de acuerdo en que en la celebración del presente convenio no ha habido error, dolo, mala fe, ni vicios del consentimiento que la invaliden, razón por la cual renuncian a deducir estas o cualesquiera otras causas de nulidad.

NOVENA. "EL DEUDOR" acepta que, en caso de incumplimiento de cubrir la totalidad del adeudo en la dación en pago del presente instrumento, los adeudos detallados en los anexos 1 y 2 de este instrumento jurídico, incluyendo los accesorios legales inmediatamente exigibles, con la actualización de los recargos correspondientes, dando lugar a la rescisión administrativa del presente convenio.

DÉCIMA. "EL DEUDOR" manifiesta bajo protesta de decir verdad que los poderes mencionados en la fracción no han sido revocados.

DÉCIMA PRIMERA. La vigencia de este convenio iniciará en la fecha de su firma y concluirá hasta el cumplimiento de su objeto; no obstante lo anterior este convenio cesará administrativamente por "EL MUNICIPIO" de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, si "EL DEUDOR" no cumple en tiempo y forma con la dación en pago pactada en este convenio; por lo que "EL MUNICIPIO" dará por terminado el presente convenio sin ninguna responsabilidad a su cargo, teniendo como única obligación la de notificar por escrito a "EL DEUDOR" de dicha determinación reservándose las medidas y acciones legales conducentes para requerir el pago de la totalidad de los adeudos incluyendo los accesorios legales correspondientes y demás que se generen al momento de la rescisión.

DÉCIMA SEGUNDA. La suscripción del presente convenio no constituye, expresa ni tácitamente, ningún tipo de sociedad o asociación de cualquier naturaleza entre las "LAS PARTES", por lo que estas no conforman una nueva persona moral o unida económica y, en consecuencia, ninguna de ellas es o podrá ser considerada como socio o asociación de la otra parte.

Así mismo, por derivarse las acciones que serán realizadas por "LAS PARTES", de un Convenio de derechos, no existe ni existirá ninguna relación laboral o civil entre "LAS PARTES".

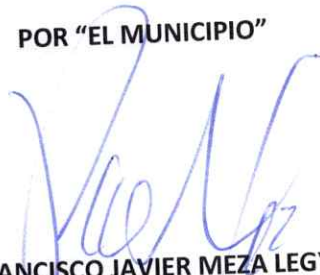
DÉCIMA TERCERA. Cada una de las "LAS PARTES" libera a las otra de toda y de cualquier responsabilidad, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa las de carácter fiscal, penal o administrativas, que pudiera derivar de las relaciones que cada una contraiga frente a terceros, o de las acciones que realicen con motivo del cumplimiento de este Convenio.

DÉCIMA CUARTA. El presente Convenio podrá ser modificado por acuerdo escrito entre "LAS PARTES". 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 QUINTA. "LAS PARTES" Convienen en que para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, se cometerán expresamente a las Leyes aplicables del Estado de Baja California y a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de Mexicali, Baja California, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus respectivos domicilios presentes o futuros pudieran corresponderles.

Leído el presente Convenio y enteradas "LAS PARTES" de su contenido y alcance legal, lo suscriben por cuádruple a los 31 días del mes de marzo del año 2023, en el Municipio de San Felipe, Baja California.

POR "EL MUNICIPIO"



FRANCISCO JAVIER MEZA LEGY
OFICIAL MAYOR DEL CONCEJO MUNICIPAL
FUNDACIONAL DE SAN FELIPE B.C.

POR "EL DEUDOR"



J. JESÚS OLMOS GONZÁLEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE SAN FELIPE
BEACH CLUB, S.A. DE C.V.



JOSÉ LUIS DAGNINO LÓPEZ
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL
FUNDACIONAL DE SAN FELIPE B.C.



RUBÉN RUIZ VALDEZ
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
FUNDACIONAL DE SAN FELIPE B.C.

TESTIGOS



MÓNICA ORR DAZA
TESORERA DEL CONCEJO MUNICIPAL
FUNDACIONAL DE SAN FELIPE, B.C.



ESPERANZA VALVERDE ZAMORANO
SÍNDICA PROCURADORA DEL CONCEJO
MUNICIPAL FUNDACIONAL DE SAN
FELIPE, B.C.