

23 de diciembre de 2024

24/DIC. 2024
RECIBI



Sr. Aniceto Jasso Bravo
At'n: Presidente del Comisariado de bienes comunales de la Comunidad
de San Juan de Guadalupe y sus anexos Tierra Blanca y San Miguelito.

Miembros de la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus anexos
Tierra Blanca y San Miguelito.

Presentes.-

Se remite Carta de Intención sujeta al cumplimiento de las condiciones que más adelante se establecen (en adelante "LA CARTA DE INTENCION") misma que es emitida por parte de la empresa "Espacios en el Horizonte" S.A. de C.V. (en adelante "ESPACIOS") y que tiene por objeto el hacer del conocimiento del Comisariado Ejidal de Bienes Comunales que Usted preside, pero sobre de cada uno de los integrantes de la Comunidad de San Juan de Guadalupe (en adelante "LA COMUNIDAD") la propuesta económica de compra aquí contenida respecto de la superficie de terreno que adelante se indica, solicitando de la manera más atenta, que ello sea realizado de manera oficial, es decir mediante la celebración de una Asamblea de **LA COMUNIDAD**, por considerar que ello representa un asunto que beneficiaria de manera importante a cada uno de sus miembros y sus familias y que por ende, es indispensable que **LA COMUNIDAD** en su conjunto tome una decisión al respecto.

Primero: Antecedentes:

A partir de que fue decretada el Área Natural Protegida por parte del Gobierno Federal (en adelante "ANP"), **ESPACIOS** se ha mantenido a la espera de que la Autoridad Judicial emita su veredicto respecto al juicio de Amparo solicitado por **LA COMUNIDAD**, atendiendo a que como acordarán, desde hace varios años tenemos el compromiso y/o acuerdo que a la fecha está vigente mediante el cual, **ESPACIOS** y **LA COMUNIDAD** llevaran a cabo de manera ordenada, un desarrollo urbano que favorecerá económicamente los bolsillos de los únicos propietarios de la tierra, es decir a Ustedes, los 330 comuneros y sus familias miembros de **LA COMUNIDAD**, sin embargo para ello, es necesarios contar con la resolución favorable de dicho juicio de amparo.

En este sentido de igual manera es importante dejar asentado que a partir del momento en que se hizo el acuerdo entre **LA COMUNIDAD** y **ESPACIOS**, ésta última ha venido otorgando una serie de apoyos económicos a sus miembros y se ha venido haciendo cargo de los gastos que, con

motivo de la interposición de diversos medios de defensa en contra del Decreto del Área Natural Protegida al que me refiero más adelante, se han tenido que liquidar.

(b) A mayor abundamiento, como recordarán el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (en adelante la "CONANP") otorgo su consentimiento para que LA COMUNIDAD conservara para sí, 1805 hectáreas las cuales quedarían excluidas del Decreto de la ANP.

(c) Posterior a ello **LA COMUNIDAD**, realizó una Asamblea en donde autorizo la aportación de más de 11,807.29 hectáreas a la ANP, salvaguardando 1,805.48 hectáreas ya que como se mencionó anteriormente, se encontraban comprometidas para desarrollarse entre ESPACIOS y LA COMUNIDAD, además de que dichas hectáreas no formaban parte del núcleo de la ANP.

(d) Siguiendo con este mismo orden de ideas, el Gobierno Federal a través de la CONANP realizó el Estudio Previo Justificativo que daría origen a la ANP, (cabe mencionar que de acuerdo a la legislación, no puede decretarse una Área Natural Protegida sin el Estudio Previo Justificativo), en el caso de la Sierra de San Miguelito dicho estudio abarco 109,638.95 hectáreas cuando el Decreto de la ANP de manera inexplicable e ilegal afectó 111,160.44 hectáreas, es decir que la diferencia de estas dos superficies no cuenta con el sustento técnico para haber sido decretadas, destacando que en esta superficie se afectaron la totalidad de las 1,805.48 hectáreas que fueron recorridas y autorizadas por las autoridades competentes para quedar fuera del Decreto de la ANP y que son objeto del acuerdo vigente entre ESPACIOS y LA COMUNIDAD para la realización del desarrollo urbano ya referido.

(e) Esto ha ocasionado un retraso considerable del desarrollo urbano que ESPACIOS y LA COMUNIDAD llevarán a cabo y, por lo tanto, la entrega de la contraprestación que le corresponde a sus miembros.

Situación: Actual.

(a) Como consecuencia de lo anterior, ESPACIOS se ha dado a la tarea de buscar alternativas que permitan a todos los miembros de LA COMUNIDAD empezar a ver beneficios económicos mientras se resuelve el juicio de amparo contra el Decreto de la ANP, (en el entendido de que el acuerdo entre ESPACIOS y LA COMUNIDAD respecto de las 1,805.48 hectáreas permanece vigente y el mismo sería retomado en el momento en que sea resuelto el juicio de amparo mencionado) que actualmente se encuentra en trámite respecto del cual, consideramos que será resuelto de manera favorable a los intereses de LA COMUNIDAD.

3

b) Es así como **ESPACIOS** ha identificado una superficie de 57.15 hectáreas que corresponden a LA COMUNIDAD y cuyo polígono se encuentran fuera del polígono de la ANP (se acompaña plano donde se describe dicha superficie) y que son susceptibles de comercializarse (en adelante las "57 HECTAREAS").

Es importante destacar que las **57 HECTAREAS** por el momento cuentan con poseionarios que fueron beneficiados bajo la modalidad de "*préstamo para trabajar la tierra*" hace ya algún tiempo, sin embargo, a la fecha son tierras ociosas que no generan ningún beneficio por cosecha de siembras para los propios poseionarios y mucho menos para **LA COMUNIDAD**, sin embargo, algunos poseionarios de manera irregular y en perjuicio de **LA COMUNIDAD** pretenden comercializar superficies que no les pertenecen.

(c) En este orden de ideas, mediante la presente **CARTA DE INTENCION**, la cual se encuentra sujeta entre otras al cumplimiento de las condiciones que surgen del estado y/o la situación que las **57 HECTAREAS** presenten y por ende de los trámites y actos que para la transmisión de su propiedad a **ESPACIOS** tengan que ser realizados, a efecto de que no se viole ninguna ley, decreto, código, reglamento, circular, orden, formalidad u otra disposición de alguna autoridad y/o bien de **LA COMUNIDAD** y/o de terceros, debiendo por lo tanto, proceder a la suscripción de los documentos respectivos, los cuales deberán de cumplir con todos y cada uno de los requisitos y/o formalidades que la Ley Agraria establece para su celebración ("**LAS CONDICIONES**"), **ESPACIOS** manifiesta:

Su firme intención de adquirir mediante contrato de compra venta respectivo las **57 HECTAREAS** a razón de \$800.00 (ochocientos pesos por metro cuadrado) dando un total de \$ 457,200,000.00 (cuatrocientos cincuenta y siete millones doscientos mil pesos 00/100 m.n.) los cuales serian repartidos en la forma y temporalidad que tenga que ver con la realización de **LAS CONDICIONES** a efecto de que pueda llevarse a cabo el contrato de compraventa respectivo, situación que sin duda representa un beneficio económico considerable para cada familia integrante de **LA COMUNIDAD** a corto plazo.

Sujeto al cumplimiento de **LAS CONDICIONES** y a los acuerdos a los que se **ESPACIOS** llegue con **LA COMUNIDAD**, la forma de pago que se propondría sería:

(c.1) 5% del total de la operación \$22,860,000.00 (veintidós millones ochocientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.) al momento de celebrar la Asamblea de **LA COMUNIDAD** donde resulte favorable la aceptación de la presente **CARTA DE INTENCION**.

(c.2) 15% del total de la operación \$68,580,000.00 (sesenta y ocho millones quinientos ochenta mil pesos 00/100 m.n.) al momento de que la Autoridad Federal (Procuraduría Agraria) autorice el cambio a propiedad privada.

(c.3) 80% del total de la operación \$365,760,000.00 (trescientos sesenta y cinco millones setecientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.) en 36 mensualidades iguales a partir de contar con la autorización del proyecto por parte de la Autoridad Municipal.

(c.4) Las cantidades antes señaladas dependerán de los acuerdos internos a que llegue la Asamblea de **LA COMUNIDAD** (en el entendido de que son solo ustedes quienes decidirán si los posesionarios son o no acreedores a cantidades diferentes al resto de los comuneros).

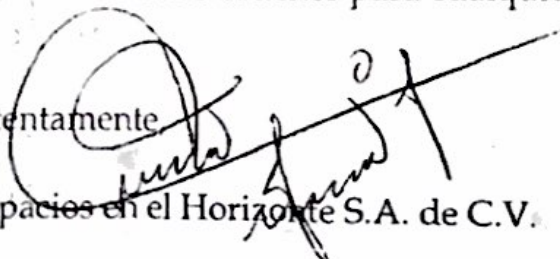
(d) Estamos seguros de que esta operación podrá demostrar en una "pequeña porción" el potencial económico que podría derramar el total de las 1805.48 hectáreas cuando el juicio de amparo llegare a resolver favorablemente y la misma contiene una actitud propositiva para lograr resultados que favorezcan a **LA COMUNIDAD**.

(e) La presente **CARTA DE INTENCION** tiene una validez de 60 (sesenta) días hábiles, terminando automáticamente en el momento en que se cumpla dicho plazo, en el entendido de que la misma podría ser prorrogada por **ESPACIOS** de manera escrita, atendiendo a los avances que, en su caso, nos de a conocer **LA COMUNIDAD** respecto del avance en cuanto al estudio de la misma.

(f) El objeto de la presente carta **CARTA DE INTENCION** es exclusivamente el de establecer las características y condiciones por las cuales **ESPACIOS** estaría en disposición del celebrar el Contrato de Compraventa de las 57 **HECTAREAS**, todo ello sujeto al cumplimiento de **LAS CONDICIONES**

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto,

Atentamente


Espacios en el Horizonte S.A. de C.V.