



RECIBO  
10/02/2015  
MEX A 7-11-15  
*[Signature]*

CONTRATO CEA-DA-GSG-ARREN-004/2015.

FRANCIA 1502

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, PROMOTORA Y ADMINISTRADORA DE LOS ALTOS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. RODOLFO PEDRERO ROJAS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO, POR EL ING. FELIPE TITO LUGO ARIAS, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA COMO "LA ARRENDATARIA", MISMO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### DECLARACIONES:

#### 1.- DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE:

**I.1.-** ACREDITA LA EXISTENCIA LEGAL, DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DENOMINADA PROMOTORA Y ADMINISTRADORA DE LOS ALTOS, S.A. DE C.V., CON LA COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 10,471, DE FECHA 10 DE MARZO DE 1997, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO SUPLENTE ADSCRITO Y ASOCIADO AL TITULAR NÚMERO 14 DE ESTA MUNICIPALIDAD, LIC. CARLOS GUILLERMO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, BAJO INSCRIPCIÓN 43-44, DEL TOMO 138, DEL LIBRO PRIMERO DEL REGISTRO DE COMERCIO, AGREGÁNDOSE CON NÚMERO 22 AL APÉNDICE 2559 DE ESE LIBRO, LA DOCUMENTACIÓN RESPECTIVA, CON FECHA 29 DE ABRIL DE 1997.

**I.2.-** EL LIC. RODOLFO PEDRERO ROJAS, QUIEN SE IDENTIFICA CON LA CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFÍA NÚMERO DE FOLIO [REDACTED] ACREDITA SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO, CON LA COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 10,471, DE FECHA 10 DE MARZO DE 1997, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO SUPLENTE ADSCRITO Y ASOCIADO AL TITULAR NÚMERO 14 DE ESTA MUNICIPALIDAD, LIC. CARLOS GUILLERMO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, BAJO INSCRIPCIÓN 43-44, DEL TOMO 138, DEL LIBRO PRIMERO DEL REGISTRO DE COMERCIO, AGREGÁNDOSE CON NÚMERO 22 AL APÉNDICE 2559 DE ESE LIBRO, LA DOCUMENTACIÓN RESPECTIVA, CON FECHA 29 DE ABRIL DE 1997, CARÁCTER QUE A LA FECHA NO LE HA SIDO LIMITADO, NI REVOCADO, LO QUE DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD.

**I.3.-** BAJO PROTESTA DE CONDUCIRSE CON VERDAD MANIFIESTA QUE ES LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 1522 DE LA AVENIDA FRANCIA, EN LA COLONIA MODERNA DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, MISMO QUE CUENTA CON UNA

**JALISCO**  
GOBIERNO DEL ESTADO





SUPERFICIE APROXIMADA DE 3,000 METROS CUADRADOS Y QUE SOLO 2,000 METROS CUADRADOS CORRESPONDEN AL ARRENDAMIENTO DE ESTE CONTRATO.

**I.4.-** SEÑALA COMO SU DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, AÚN LAS DE CARÁCTER PERSONAL, EN LA FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 2078 DE LA CALLE HIPÓDROMO, COLONIA AGRARIA, EN GUADALAJARA, JALISCO, LAS QUE SURTIRÁN SUS EFECTOS LEGALES, MIENTRAS NO SEÑALE, MEDIANTE ESCRITO, OTRO DISTINTO.

**II. DECLARA "LA ARRENDATARIA" QUE:**

**II.1.-** ES UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, CREADO POR DECRETO 21804/LVII/06 DEL CONGRESO DEL ESTADO, DE FECHA 31 DE ENERO DE 2007 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE JALISCO" CON FECHA 24 DE FEBRERO DE 2007, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 21 DE LA LEY DEL AGUA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS.

**II.2.-** DE ACUERDO CON LA FRACCIÓN XXXIX DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY DEL AGUA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS, TIENE COMO UNA DE SUS ATRIBUCIONES EJERCER EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, FUNCIONES Y ATRIBUCIONES EN MATERIA DE ADMINISTRACIÓN, INFORMACIÓN, PLANEACIÓN, CONTROL, SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA DE AGUAS EN EL ESTADO DE JALISCO.

**II.3.-** EL DÍA 17 DE ABRIL DE 2013, FUE NOMBRADO POR PARTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO EL C. FELIPE TITO LUGO ARIAS, COMO SU DIRECTOR GENERAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DEL AGUA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS, Y QUIEN TIENE EL CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DEL AGUA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS.

**II.4.-** SEÑALA COMO SU DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, AÚN LAS DE CARÁCTER PERSONAL, EN LA AVENIDA FRANCIA NÚMERO 1726, COLONIA MODERNA, CÓDIGO POSTAL 44190, EN GUADALAJARA, JALISCO, LAS QUE SURTIRÁN SUS EFECTOS LEGALES PARA TODOS LOS FINES Y EFECTOS DE ESTE CONTRATO, MIENTRAS NO SEÑALE, MEDIANTE ESCRITO, OTRO DISTINTO.

**II.5.-** PARA DESARROLLAR PARTE DE SUS ACTIVIDADES "**LA ARRENDATARIA**" REQUIERE DE UN INMUEBLE CON LAS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, MISMO QUE DESEA POSEER EN ARRENDAMIENTO, LAS PARTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

**CLÁUSULAS:**





**PRIMERA.- "EL ARRENDADOR"**, ENTREGA EN ARRENDAMIENTO A **"LA ARRENDATARIA"**, Y ESTA LA RECIBE DE CONFORMIDAD PARA DEDICARLA A ACTIVIDADES PROPIAS DE SU OBJETO Y COMPETENCIA, UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 2,000 (DOS MIL METROS CUADRADOS) DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL NÚMERO 1522 (UN MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS), DE LA AVENIDA FRANCIA, EN LA COLONIA MODERNA DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.

**SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIA"**, SE OBLIGA A PAGAR POR CONCEPTO DE RENTA A "EL ARRENDADOR" O A QUIEN LEGALMENTE REPRESENTE SUS INTERESES, EN MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, LA CANTIDAD FIJA DE \$26,745.61 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS, 61/100, M.N.), MAS EL INCREMENTO SEGÚN EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC) DEL 3.06% MENSUAL QUE ASCIENDE A LA CANTIDAD DE \$818.41 (OCHOCIENTOS DIECIOCHO, 41/100, M.N.) QUE SUMADAS ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE \$27,564.02 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS, 02/100, M.N.), MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO DE \$4,410.24 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS, 24/100 M.N.), QUEDANDO LA CANTIDAD TOTAL POR EL ARRENDAMIENTO DE \$31,974.26 (TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS, 26/100 M.N.), OBLIGÁNDOSE "LA ARRENDATARIA", A PRESENTARSE A LIQUIDARLA DENTRO DE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DÍAS DE CADA MES, EN EL DOMICILIO DE "EL ARRENDADOR", Y ÉSTE ÚLTIMO EXPIDA EL COMPROBANTE FISCAL CORRESPONDIENTE A "LA ARRENDATARIA".

**TERCERA.-** DERIVADO DE LO ANTERIOR, "LA ARRENDATARIA", SE OBLIGA A AUMENTAR EN \$818.41 (OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS, 41/100, ), MÁS IVA, EL DEPÓSITO EN GARANTÍA QUE SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DE "LA ARRENDADORA", SEGÚN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR AMBAS PARTES ANTERIORMENTE, PARA AJUSTARLO A LAS CONDICIONES DEL PRESENTE CONTRATO, COMPLETANDO UN MONTO TOTAL DE \$31,974.26 (TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS, 26/100 M.N.), POR DICHO CONCEPTO, OBLIGÁNDOSE "EL ARRENDADOR", A EXPEDIR EL COMPROBANTE FISCAL QUE ASÍ LO ACREDITE POR CONCEPTO DE AJUSTE DE DEPÓSITO.

DICHO DEPÓSITO SERÁ UTILIZADO POR "EL ARRENDADOR", COMO GARANTÍA EN LOS POSIBLES DAÑOS, DESPERFECTOS O MENOSCABOS QUE SUFRA EL BIEN MATERIA DE ESTE CONTRATO O SUS ACCESORIOS EN SU CASO, CUANDO SE CONCLUYA ESTE CONTRATO, LAS PRÓRROGAS AL MISMO, ASÍ MISMO, PARA EL PAGO DE LOS SERVICIOS DE ELCTRICIDAD, AGUA, GAS, TELÉFONO U OTROS QUE SE LLEGARÁN A CONTRATAR, YA BIEN SEAN PÚBLICOS O PRIVADOS, SIMPRE Y CUANDO CORRESPONDAN A "LA ARRENDATARIA".

EL DEPÓSITO EN GARANTÍA SERÁ REINTEGRADO A "LA ARRENDATARIA", EN CASO DE QUE NO EXISTA ADEUDO POR LOS CONCEPTOS ANTERIORMENTE SEÑALADAOS, EN UN PERIODO DE 60 (SESENTA) DÍAS NATURALES Y EN CASO DE PRÓRROGA A ESTE CONTRATO DEBERÁ AUMENTARSE EL DEPÓSITO EN LA MISMA PROPORCIÓN QUE SE AUMENTE LA MENSUALIDAD DEL ARRENDAMIENTO.



**CUARTA.-** LAS PARTES CONVIENEN QUE EN EL CASO DE QUE **"LA ARRENDATARIA"** POR ASÍ CONVENIR A SUS INTERESES O POR CUALQUIER OTRA CAUSA, DECIDA DESOCUPAR EL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, ANTES DEL TIEMPO CONVENIDO EN ESTE CONTRATO, DEBERÁ NOTIFICARLO POR ESCRITO CON 30 (TREINTA) DÍAS DE ANTICIPACIÓN A **"EL ARRENDADOR"**.

**QUINTA.-** AMBAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE 01 (UNO) AÑO CALENDARIO, ES DECIR: DEL DÍA **21 (VEINTIUNO) DE MARZO DEL AÑO 2015**, AL **20 (VEINTE) DE MARZO DEL AÑO 2016**, HACIENDO LA PRECISIÓN QUE **"EL ARRENDATARIO"** PODRÁ RESCINDIR ANTICIPADAMENTE EL PRESENTE CONTRATO SI ASÍ LO ESTIMASE PERTINENTE, NOTIFICÁNDOLE **"AL ARRENDADOR"** CON TREINTA DÍAS PREVIOS A LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE, POR LO TANTO NO SE ENCUENTRA OBLIGADO A CUMPLIR CON EL PLAZO ESTIPULADO EN LA PRESENTE CLÁUSULA.

**SEXTA.-** **"LA ARRENDATARIA"** DESIGNA EN ESTE MOMENTO AL JEFE DE MANTENIMIENTO, JOSÉ EDUARDO RODRÍGUEZ VERGARA, CON EL OBJETO DE DAR SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO AL PRESENTE CONTRATO, O A QUIEN **"LA ARRENDATARIA"** EN SU MOMENTO TENGA A BIEN MEDIANTE ESCRITO DESIGNAR.

**SÉPTIMA.-** **"LA ARRENDATARIA"** TENDRÁ DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA CELEBRACIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AL TÉRMINO DEL PRESENTE, EN CUYO CASO, EL INCREMENTO SERÁ DE ACUERDO AL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, ASÍ MISMO, TENDRÁ DERECHO AL TANTO, EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1896 Y 2044 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.

**OCTAVA.-** LAS PARTES CONVIENEN QUE SERÁ POR CUENTA Y A CARGO DE **"LA ARRENDATARIA"**, LOS PAGOS DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, YA QUE EL INMUEBLE CUENTA CON EL MEDIDOR CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO LOS PAGOS DE SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, LUZ, TELÉFONO SERVICIO MEDIDO, LARGA DISTANCIA Y CUALQUIER OTRO SERVICIO PÚBLICO O PRIVADO O PRODUCTO SOLICITADO A TRAVÉS DE CUALQUIER COMPAÑÍA TELEFÓNICA O DE ENTRETENIMIENTO POR CABLE, CORRESPONDIENDO A **"LA ARRENDADORA"** EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

**NOVENA.-** **"LA ARRENDATARIA"** SE OBLIGA A NO SUBARRENDAR, TRASPASAR, CEDER O VARIAR EL OBJETO PARA EL QUE SE DESTINA EL INMUEBLE U OTORGUE EN CUALQUIERA DE SUS FORMAS EL USO O GOCE DEL BIEN EN CONTRAVENCIÓN A LO PACTADO, ASÍ COMO DERECHO ALGUNO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA.-** **"LA ARRENDATARIA"** PODRÁ HACER VARIACIONES AL INMUEBLE, YA BIEN SEAN ÚTILES, NECESARIAS O DE ORNATO, SIEMPRE Y CUANDO NO AFECTEN A LA ESTRUCTURA PRINCIPAL DEL INMUEBLE, MISMAS QUE QUEDARAN EN SU BENEFICIO.

**JALISCO**



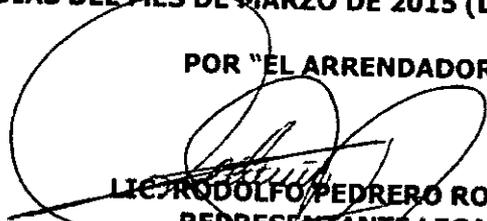
**DÉCIMA PRIMERA.- "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DEVOLVER EL BIEN MATERIA DE ESTE CONTRATO EN LA FECHA PACTADA, EN PERFECTAS CONDICIONES DE USO, COMPROMETIÉNDOSE A MANTENER EN BUEN ESTADO TODAS LAS INSTALACIONES, ASÍ COMO SUS SERVICIOS Y QUE POR OTRA PARTE RESPONDE DE TODOS LOS BIENES CUYA DESTRUCCIÓN DETERIORO O PÉRDIDA LE SEA IMPUTABLE Y HARÁ POR SU CUENTA TODO TIPO DE REPARACIONES, COMPOSTURAS Y REPOSICIONES QUE PARA EL BUEN USO Y SERVICIO SE REQUIERA DEL INMUEBLE.**

**DÉCIMA SEGUNDA.- LOS CONTRATANTES ESTÁN DE ACUERDO QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE LESIÓN, VICIO NI DOLO, POR LO QUE RENUNCIAN A LAS CLÁUSULAS DE NULIDAD QUE PUDIEREN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO.**

**DÉCIMA TERCERA.- AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE DUDA O CONTROVERSIA ENTRE AMBAS PARTES SOBRE LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO Y/O APLICACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.**

**LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES QUE EN EL INTERVIENEN Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN Y RATIFICAN EN GUADALAJARA, JALISCO, A LOS 20 (VEINTE) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).**

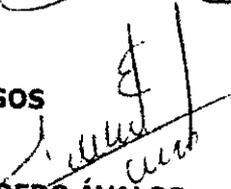
**POR "EL ARRENDADOR"**

  
**LIC. RODOLFO PEDRERO ROJAS  
REPRESENTANTE LEGAL**

**POR "LA ARRENDATARIA"**

  
**ING. FELIPE TITO LUGO ARIAS  
DIRECTOR GENERAL**

**TESTIGOS**

  
**LIC. ENRIQUE PEREDO ÁVALOS  
GERENTE DE SERVICIOS GENERALES**

  
**JOSÉ EDUARDO RODRÍGUEZ VERGARA  
JEFE DE MANTENIMIENTO DE LA  
GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES**

  
**EDMUNDO OMAR ESCUDERO GÓDINEZ  
SUPERVISOR DE SERVICIOS GENERALES**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO CEA-DA-GSG-ARREN-004/2015, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, PROMOTORA Y ADMINISTRADORA DE LOS ALTOS, S.A. DE C.V., Y POR LA OTRA PARTE, LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO.

