



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 LICENCIADO [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO, QUIEN DE AHORA EN ADELANTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. ING. CARLOS VICENTE AGUIRRE PACZKA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, ORGANISMO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO"; ESTABLECIENDO TODOS LA PREMISA DE QUE CUANDO SE HAGA UNA MANIFESTACIÓN CONVERGENTE EN LO SUBSECUENTE SE LES REFERIRÁ CONJUNTAMENTE COMO "LAS PARTES", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES:

ÚNICO:

Manifiesta "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad que con fecha 23 (veintitrés) de febrero de 2022 (dos mil veintidós) a través de su Administrador General Único el Licenciado Rodolfo Pedrero Rojas, brindó respuesta al oficio identificado como CEAJ/DAJI/SSG-025/2022, mediante el cual "EL ARRENDADOR", informa de su aceptación para la celebración del presente instrumento con un plazo comprendido del **01 (PRIMERO) DE MARZO DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS), al 31 (TREINTA Y UNO), DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS)**, en el cual se deberá considerar un incremento en porcentaje del 7% siete por ciento mensual.

DECLARACIONES:

PRIMERA. DECLARA "EL ARRENDADOR", QUE:

I. Acredita la existencia legal, de la Sociedad denominada **PROMOTORA Y ADMINISTRADORA DE LOS ALTOS, S.A. DE C.V.**, con la fotocopia certificada del testimonio de la escritura pública número 10,471 (diez mil cuatrocientos setenta y uno), de fecha 10 de marzo de 1997, (mil novecientos noventa y siete), pasada ante la fe del Notario Público Suplente, adscrito y asociado al titular número 14 de esta municipalidad, Licenciado 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 (cuarenta y tres guion cuarenta y cuatro), del tomo 638 (seiscientos treinta y ocho), del libro primero del registro de comercio, agregándose con número 22 veintidós al apéndice 2559 (dos mil quinientos cincuenta y nueve), de ese libro, la documentación respectiva, con fecha 29 (veintinueve) del mes de abril del año 1997 (mil novecientos noventa y siete).

II. El C. [REDACTED] quien se identifica con la credencial para votar con fotografía número de identificación [REDACTED] número [REDACTED] clave de elector [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, quien acredita su carácter de Administrador General Único, con la copia certificada de la escritura pública número 27,257 (veintisiete mil doscientos cincuenta y siete) pasada ante la fe del licenciado Guillermo Hernández González, Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al titular número 14 de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del gobierno del Estado de Jalisco, bajo inscripción 737, del Tomo 726 del Libro Primero del Registro de Comercio, Agrego número 30 al Apéndice 3321 de fecha 13 (trece) de noviembre de 2003 (dos mil tres), carácter que a la fecha no le ha sido limitado, ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.



1
3 y 3
3
[Handwritten signature]



- III. Bajo protesta de decir verdad para todos los efectos a que haya lugar y derecho, incluyendo aquellos bajo los que se estime la declaración judicial ante autoridad competente, que actualmente es el legítimo poseedor y único propietario bajo la figura de **arrendamiento** y tiene la libre disposición del inmueble marcado con el número **1522 (mil quinientos veintidós)**, de la Calle **FRANCIA**, en la colonia **MODERNA**, de la Ciudad de **GUADALAJARA, JALISCO**, mismo que cuenta con una superficie aproximada de 3,000 tres mil metros cuadrados, y que sólo **2,000 DOS MIL METROS CUADRADOS**, corresponden al **arrendamiento materia de este contrato**.

INMUEBLE QUE COMPONE EL OBJETO Y MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO Y AL QUE DE AHORA EN ADELANTE Y PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE SE LE DENOMINARA "EL INMUEBLE".

- IV. En virtud de este contrato, cuenta con el uso, goce y disfrute del bien objeto del presente acto jurídico, para estar legitimado para concederlo en arrendamiento.
- V. Bajo protesta de decir verdad para todos los efectos a que haya lugar y derecho, incluyendo aquellos bajo los que se estime la declaración judicial ante autoridad competente, que cuenta con capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos de este contrato.
- VI. Que se encuentra debidamente registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes número **PAA970314GI2**.
- VII. Qué está al corriente de sus obligaciones fiscales lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad.
- VIII. Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio el inmueble ubicado en la finca marcada con el número **2078, (dos mil setenta y ocho) de la CALLE HIPÓDROMO de la colonia COLOMOS PROVIDENCIA, en GUADALAJARA JALISCO, CÓDIGO POSTAL 44660**, domicilio que señala para la recepción de notificaciones presentes o futuras derivadas del presente instrumento y en el que surtirán todos los efectos legales relacionados al presente instrumento hasta en tanto no señale otro distinto por medio de escrito.

SEGUNDA. DECLARA "EL ARRENDATARIO" QUE:

- I. Es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, creado por decreto **21804/LVII/06** del Congreso del Estado el 31 (treinta y uno) de enero del año 2007 (dos mil siete) y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 24 (veinticuatro) de febrero de 2007 (dos mil siete), 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. El día 13 (trece) de diciembre del año 2018 (dos mil dieciocho), fue nombrado por la Junta de Gobierno, de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco, al **C. ING. CARLOS VICENTE AGUIRRE PACZKA**, 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, y 31 de su Reglamento.





- 2
- III. Con la finalidad de desarrollar sus actividades requiere de un inmueble con las características y dimensiones de la finca materia del presente contrato, mismos que desea poseer en arrendamiento.
- IV. Señala como su domicilio para oír y recibir notificaciones, incluyendo aquellas de carácter personal, el inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCIA NÚMERO 1726, COLONIA MODERNA, MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESTADO DE JALISCO, CÓDIGO POSTAL 44190**; domicilio en que surtirán todos los efectos legales para los fines del presente contrato, mientras no se señale por escrito, otro distinto.
- V. La justificación de la asignación a "**EL ARRENDADOR**" respecto del presente contrato de arrendamiento, resulta de la revisión y en su caso autorización del Comité de Adquisiciones y Enajenaciones de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco, pronunciada mediante el procedimiento de Adjudicación Directa, de conformidad con la aprobación derivada del punto número V, numeral 1, inciso c) del Orden del Día de la Minuta de la Cuarta Sesión Ordinaria 2022 del Comité de Adquisiciones y Enajenaciones celebrada el 28 veintiocho de febrero de 2022 dos mil veintidós; **ACUERDO V.1.c)**; relacionado con el **inmueble ubicado en calle Francia No. 1522, Col. Moderna, Guadalajara, Jalisco**, propiedad de "**EL ARRENDADOR**".

Por lo que en la relación de servicios contemplados por este Organismo, como "Servicios básicos y complementarios", que deben ser una excepción a la licitación pública, toda vez que no se cuenta con inmueble disponible para cubrir las necesidades del Organismo, por lo que para brindar los servicios es necesario contar con los espacios físicos para la prestación del servicio, ya que por su naturaleza y objeto se requieren de forma continua, para la correcta operación de este Organismo Público Descentralizado.

Lo anterior, de conformidad con el Artículo 73 fracción I, relativo además con el Artículo 125 fracción I, que permite exceptuar de licitar los servicios básicos aquí señalados, de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, así como, del Oficio **CEAJ/DG-238/2022**, mediante el cual se solicita exceptuar licitar los servicios de arrendamiento correspondientes, además de los hechos vertidos en la Minuta de la Cuarta Sesión Ordinaria Año 2022 del Comité de Adquisiciones y Enajenaciones.

- VI. Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes con el RFC **CEA070225 JK4**.
- VII. Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, se cuenta con Recursos del Gasto Corriente 2022 / Recursos SHP 2022, número de cuenta 34594135. **Requisición número 1397. Orden de Compra 1102.**

TERCERA. DECLARAN "LAS PARTES":

ÚNICO.

Que se reconocen conjuntamente la personalidad con la que se ostentan, entendiéndolo plenamente el objeto uso y alcance del presente instrumento, mismo que celebran de manera libre y voluntaria, sin que obre violencia, dolo, mala fe, error o vicio alguno de consentimiento, por lo que expresadas que fueron las declaraciones que preceden, se obligan al cumplimiento del presente contrato conforme a la siguientes:





CLAUSULAS:

PRIMERA. OBJETO.

Bajo los términos y condiciones establecidas en el presente contrato, **"EL ARRENDADOR"** entrega en perfecto estado y óptimas condiciones de uso y goce, bajo la figura de **Arrendamiento, la posesión física y jurídica a "EL ARRENDATARIO"** respecto de **"EL INMUEBLE"** descrito en la **"Declaración III"** de **"EL ARRENDADOR"** que antecede, y que a continuación se describe de manera expresa en la presente Cláusula; siendo:

INMUEBLE UBICADO EN EL NÚMERO 1522 (MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS), DE LA CALLE FRANCIA, EN LA COLONIA MODERNA, DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 3,000 TRES MIL METROS CUADRADOS, Y QUE SÓLO 2,000 DOS MIL METROS CUADRADOS, CORRESPONDEN AL ARRENDAMIENTO MATERIA DE ESTE CONTRATO.

2

Con relación a esta Cláusula, **"LAS PARTES"** **CONVIENEN EXPRESAMENTE QUE DICHA POSESIÓN FÍSICA Y JURÍDICA QUE SE OTORGA EN TÉRMINOS DE ARRENDAMIENTO ES DE CARÁCTER TEMPORAL, CONFORME A LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO Y A LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.**

De igual manera, **"LAS PARTES"** convienen que **"EL ARRENDATARIO"** podrá **destinar "EL INMUEBLE" ÚNICAMENTE CON GIRO DE OFICINAS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DEL OBJETO Y COMPETENCIA DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, DENOMINADO "COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO".**

Toda vez que **"EL ARRENDADOR"** celebra el presente de buena fe, no obstante de haber agotado los medios idóneos y suficientes que en el orden de la lógica y que se encuentran a su alcance para verificar que las actividades a que se destinará el inmueble son lícitas, no obstante, la certeza no le asiste sino a autoridad competente, queda expresamente convenido que **"EL ARRENDATARIO"** responderá ante las autoridades, deslindando a **"EL ARRENDADOR"** de toda responsabilidad por el uso indebido e ilícito que pudiera darle al inmueble y con ello se pretendiese motivar la aplicación de Leyes cuyo fin sea la extinción de dominio; sin perjuicio de responder **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** por los daños y perjuicios que esto le ocasione.

SEGUNDA. VIGENCIA.

"LAS PARTES" convienen en que el presente contrato tendrá vigencia determinada, contados a partir de la fecha y firma del presente instrumento, expresamente considerando sus efectos con retroactividad de inicio el **DÍA 01 (PRIMERO) DE MARZO DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS) A SU TÉRMINO EL DÍA 31 (TREINTA Y UNO) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS).**

Acorde a lo anterior queda expresamente convenido que **"EL ARRENDATARIO"** podrá rescindir anticipadamente el presente contrato si así lo estimase pertinente, notificando por escrito con al menos **60 (sesenta) días naturales previos** a la desocupación del inmueble a **"EL ARRENDADOR"**, sin menoscabo del cumplimiento de las obligaciones primarias que se derivan del periodo en que llegase a desocupar de manera total **"EL INMUEBLE"**, por lo que el periodo estipulado en el párrafo que antecede no se considerará como plazo forzoso, y por tanto no se encontrará obligado **"EL ARRENDATARIO"** a cumplir de forma determinante con dicho plazo.

De esta forma, desde este momento queda obligado **"EL ARRENDATARIO"** a devolver la posesión física y jurídica de **"EL INMUEBLE"** en la fecha que así corresponda, en las mejores condiciones, de conformidad





a las variaciones y mejoras que pudiesen efectuarse en el mismo, de conformidad a lo dispuesto en la **CLÁUSULA CUARTA** del presente Instrumento.

Con relación a esta Cláusula, establecen "LAS PARTES" que queda expresamente obligado "EL ARRENDATARIO" desde este momento a desocupar y a entregar "EL INMUEBLE" a "EL ARRENDADOR" ya sea el último día de vigencia establecido en el primer párrafo de la presente Cláusula, es decir, el día **31 (TREINTA Y UNO) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS)**, o aquel que se haya pactado y notificado previamente en los términos del párrafo segundo de la presente Cláusula, por lo que en caso de que llegado ésta fecha, "EL ARRENDATARIO" continúe ocupándola sin que exista nuevo Contrato, se entenderá que tal ocupación la efectúa con la expresa y manifiesta oposición de "EL ARRENDADOR", sin que implique renovación de Contrato ni aceptación de "EL ARRENDADOR" en cuanto a la ocupación.

2

TERCERA. MONTO DE LA RENTA.

"EL ARRENDADOR" entrega "EL INMUEBLE" a "EL ARRENDATARIO" y éste lo toma a su entera satisfacción y constatando su perfecto estado, por lo cual queda obligado "EL ARRENDATARIO", y deberá pagar a "EL ARRENDADOR" las siguientes cantidades por concepto de arrendamiento siempre por mensualidades anticipadas, durante la vigencia del presente contrato, como a continuación se muestra:

El número de pagos mensuales que correspondan desde el inicio **01 (primero) de marzo de 2022 (dos mil veintidós) al 31 (treinta y uno) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós)** siendo así hasta la terminación del presente contrato y entrega del inmueble, según aplique acorde a lo dispuesto en los párrafos primero y segundo de la Cláusula inmediata anterior, cada uno de dichos pagos mensuales por la cantidad de **\$57,865.60 (cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y cinco pesos 60/100 moneda nacional)** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de **\$9,258.50 (nueve mil doscientos cincuenta y ocho pesos 50/100 moneda nacional)**, lo que arroja un monto total por cada pago mensual de **\$67,124.10 (sesenta y siete mil ciento veinticuatro pesos 10/100 moneda nacional)**.

Lo que representa un incremento del 7% (siete por ciento) sobre el arrendamiento del año 2021 (dos mil veintiuno).

Resultando la cantidad por concepto de Arrendamiento del **01 primero de marzo de 2022 (dos mil veintidós) al 31 treinta y uno de diciembre de 2022 (dos mil veintidós)**, por **\$578,656.00 (quinientos setenta y ocho mil seiscientos cincuenta y seis pesos 00/100 moneda nacional)**, lo que arroja un Impuesto al Valor Agregado por **\$92,584.96 (noventa y dos mil quinientos ochenta y cuatro pesos 96/100 moneda nacional)**, lo que lo que corresponde a un monto anual neto a pagar por "LA ARRENDATARIA" de **\$671,240.96 (seiscientos setenta y un mil doscientos cuarenta pesos 96/100 moneda nacional)**.

Que conforme al escrito de fecha 23 veintitrés de febrero de 2022 (dos mil veintidós), "EL ARRENDADOR" no aceptó realizar la aportación de cinco al millar del monto del contrato antes del Impuesto al Valor Agregado, para ser aportado al Fondo Impulso Jalisco, lo anterior conforme a lo que establecen los artículos 143, 145, 148 y 149 de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Pagos, cada uno de ellos, que deberán ser integrados por medio de transferencia electrónica de fondos con disponibilidad inmediata durante los primeros 05 (cinco) días de cada mes, a la cuenta bancaria designada por "EL ARRENDADOR", obligándose "EL ARRENDADOR" a la firma del presente contrato a realizar la entrega de la carátula del estado de cuenta bancaria que contenga la CLABE (Clave Bancaria Estandarizada).



Que por concepto de pago mensual de arrendamiento del inmueble descrito en la Cláusula Primera "EL ARRENDADOR" se obliga a extender el comprobante fiscal (CFDI) a favor de "EL ARRENDATARIO", con los siguientes datos:

- Comisión Estatal del Agua de Jalisco.
- Calle Francia No. 1726, Colonia Moderna, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, C.P. 44190,
- R.F.C. CEA070225JK4.
- Comprobante Fiscal que deberá estar debidamente validada por la "Dirección y/o Área Requirente" del "ORGANISMO CONVOCANTE".
- Fotocopia de la Orden de Compra.

2

Que el CFDI deberá ser enviado en dos archivos: PDF y XML al correo miriarte@ceajalisco.gob.mx con copia a facturaxml@ceajalisco.gob.mx, donde será validado por el área de Finanzas.

Asimismo, deberá considerar lo siguiente al momento de expedir la facturación:

Método de pago:

- a) En caso de efectuar la entrega del día 01 al 25 del mes PUE.
- b) En caso de efectuar la entrega del 26 al 31 del mes PPD.

Forma de pago:

- a) 03 Transferencia electrónica de fondos.

Uso del CFDI:

- a) G03 Gastos Generales

Con relación a esta Cláusula, "LAS PARTES" establecen previamente que en caso de que al término de la vigencia expuesta en el párrafo primero de la Cláusula que antecede, se conviniera expresamente y por escrito novación por "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" respecto de "EL INMUEBLE", el monto establecido en esta cláusula será objeto de negociación entre "LAS PARTES".

CUARTA. DE LAS VARIACIONES, MEJORAS, COMPOSTURAS Y DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE".

"EL ARRENDATARIO" podrá hacer variaciones y mejoras en "EL INMUEBLE"; de este modo queda facultado para realizar tanto aquellas que le sean útiles, necesarias y/o funcionales para el desempeño de sus actividades propias y normales, o aquellas derivadas para la reparación de algún daño causado por algunos de sus empleados, funcionarios o dependientes, e incluso aquellas de ornato; no obstante lo anterior, esta facultad estará limitada a la posibilidad de realizarlas siempre y cuando no afecten la estructura principal de los inmuebles.

Convienen "LAS PARTES" que todas las mejoras que se realicen y servicios que se contraten respecto a "EL INMUEBLE" quedarán en favor de "EL ARRENDADOR".

No obstante lo anteriormente pactado, queda expresamente convenido que correrán a cargo de "EL ARRENDATARIO" todas las composturas o arreglos que con motivo del uso surjan y que de manera enunciativa mas no limitativa, respecto a vidrios, puertas, chapas, closets, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, instalaciones telefónicas, entre otros; y el no realizar dichos arreglos, composturas o adquisiciones será causa de rescisión de este contrato, pues el inmueble se encuentra completo, con todos sus aditamentos y en perfectas condiciones.



Con relación a esta Cláusula, "**LAS PARTES**" convienen expresamente que "**EL ARRENDATARIO**" se obliga a devolver el inmueble materia de este contrato, ya sea en la fecha pactada o en aquella notificada acorde a lo dispuesto en la **Cláusula Segunda** de este instrumento, en perfectas condiciones de uso, por lo que se obliga a mantener en buen estado todas las instalaciones, así como sus servicios.

De igual formar, se obliga a responder por todos los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sea imputable y hará por su cuenta todo tipo de reparaciones, composturas, adecuaciones y reposiciones que para el buen uso y servicio requiera del inmueble de acuerdo a sus actividades, tomando en cuenta el artículo 2005, en su fracción II, del Código Civil del Estado de Jalisco.

2

QUINTA. DE LA PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.

Expresamente convienen y por tanto se obligan "**LAS PARTES**" a que le está prohibido a "**EL ARRENDATARIO**" ceder, traspasar o subarrendar en todo o en parte "**EL INMUEBLE**" objeto y materia del presente contrato, o los derechos del presente contrato.

Del mismo modo se obliga "**EL ARRENDATARIO**" a no variar el objeto al que destina "**EL INMUEBLE**".

Los subarrendamientos, traspasos o concesiones concertadas en contravención de lo estipulado en esta Cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto de "**EL ARRENDADOR**", darán lugar a la rescisión anticipada de este contrato, en los términos establecidos en la Cláusula **Décima y Segundo Párrafo de la Cláusula Segunda** del presente contrato.

SEXTA. RESPONSABLE DE LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO.

"**LAS PARTES**" establecen expresamente que "**EL ARRENDATARIO**" designa en este momento al L.A. Hermilio de la Torre Delgado, Subdirector de Servicios Generales, como servidor público encargado de dar seguimiento y vigilar el cumplimiento del presente contrato, o a quien "**EL ARRENDATARIO**" en su momento tenga a bien mediante escrito designar.

SÉPTIMA. INTERESES MORATORIOS.

Queda estipulado entre las partes que si "**EL ARRENDATARIO**" no paga puntualmente la renta mensual, esto es, dentro de los primeros 10 (diez) días posteriores al inicio de cada mes, la renta generará un interés moratorio, mensual, del 3% (tres por ciento), tomando como base la cantidad de renta generada mensualmente; sin embargo "**EL ARRENDADOR**", conviene que no aplica para el mes de marzo de 2022 (dos mil veintidós).

OCTAVA. PAGO DE SERVICIOS.

Convienen "**LAS PARTES**" y por tanto se obligan a respetar que el consumo de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono, gas, telefonía y cuotas a colonos quedaran a cargo de "**EL ARRENDATARIO**" quien deberá de comprobar a "**EL ARRENDADOR**" estar al corriente en el pago de estos servicios cada vez que éste último lo solicite.

Dicha obligación se extenderá inclusive al termino del presente contrato, debiendo "**EL ARRENDATARIO**" liquidar a "**EL ARRENDADOR**" el monto correspondiente a los servicios que llegasen a resultar del último mes de arrendamiento.

No obstante lo anteriormente establecido, queda expresamente dispuesto que se exceptúa el pago del Impuesto Predial, mismo que quedará a cargo de "**EL ARRENDADOR**".





NOVENA. BASES PARA EL PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS FUTURAS.

Convienen "LAS PARTES" que para el caso de controversias futuras derivadas del cumplimiento del presente instrumento, establecen las bases por las que se obligan a resolver entre sí dichas controversias futuras y previsibles que pudieran versar sobre problemas específicos de carácter técnico, administrativo y jurídico, derivados de este contrato, sujetándose para ello a lo previsto en el Título Tercero, Capítulo V, Artículos 110, 111, y 112, de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios y demás leyes aplicables.

Estableciendo que una vez agotado el procedimiento previsto en la Cláusula de conciliación de problemas futuros "EL ARRENDATARIO", podrá rescindir administrativamente este contrato por las siguientes causas o motivos:

- Por el incumplimiento por parte de "EL ARRENDADOR", de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato;
- Por causas de interés general;
- Por la contravención a las disposiciones, lineamientos, bases, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, Reglamento de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, para el Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; así como de las Políticas y Lineamientos, para la Adquisición y Enajenación, Arrendamiento de Bienes, Contratación de Servicios y Manejo de Almacenes de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco.

Lo anterior, sin responsabilidad para "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

Si derivado de las evaluaciones periódicas que "EL ARRENDATARIO" realice, esta determina que existe alguna irregularidad, se reserva la facultad para dar por terminados anticipadamente el contrato de arrendamiento de "EL INMUEBLE".

La terminación anticipada de este contrato también será por razones de interés general, por caso fortuito o fuerza mayor o cuando existan causas justificadas que le impidan la continuación del arrendamiento de "EL INMUEBLE", materia del presente contrato.

En todos los casos de terminación anticipada de este contrato, se deberá levantar acta circunstanciada.

"EL ARRENDADOR" estará obligado a devolver a "EL ARRENDATARIO", en un término de 5 (cinco) días naturales, contados a partir de la fecha de la celebración del acta circunstanciada, toda la documentación que ésta le hubiere entregado.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN ADMINISTRATIVA.

"LAS PARTES" aceptan y se obligan a que la rescisión administrativa del presente contrato operara de la siguiente forma:

1. "EL ARRENDATARIO" deberá notificar personalmente el inicio el procedimiento de rescisión a "EL ARRENDADOR", otorgándole 03 (tres) días hábiles siguientes al de la notificación para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes.



2. Una vez transcurrido el plazo señalado, "EL ARRENDATARIO" deberá, **dentro de los 02 días hábiles siguientes, emitir un acuerdo** en el que se fije la hora, fecha y lugar para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos.

3. Si dentro del plazo otorgado "EL ARRENDADOR", no realiza manifestación alguna, ni ofrece pruebas, "EL ARRENDATARIO", deberá emitir un acuerdo en el que declare la preclusión del derecho para hacerlo, notificando tal circunstancia a "EL ARRENDADOR".

4. La audiencia referida deberá realizarse **dentro de los 05 días hábiles siguientes** a aquél en que se haya dictado el acuerdo mencionado, debiéndose levantar acta circunstanciada, en la que se harán constar las pruebas ofrecidas, las que hayan sido desechadas y los alegatos que formule "EL ARRENDADOR".

2 5. Al finalizar la audiencia o **en un plazo no mayor de 05 días hábiles posteriores** a la celebración de la misma, "EL ARRENDATARIO" resolverá lo que en derecho proceda, tomando en cuenta los argumentos vertidos por "EL ARRENDADOR", y las pruebas admitidas y desahogadas, debiendo en todo caso, fundar y motivar la determinación de dar o no por rescindido el contrato.

Si previo a la emisión de la resolución, "EL ARRENDADOR", entrega los bienes y/o proporciona los servicios, el procedimiento iniciado quedará sin efectos, siempre que cumpla con las condiciones y términos de contratación que dieron origen y sirvan de soporte al contrato en comento.

6. La resolución correspondiente **deberá ser notificada en forma personal a "EL ARRENDADOR"** y al área requirente de "EL ARRENDATARIO" **respecto del procedimiento administrativo**, para el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones derivadas del contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE PREFERENCIA Y PRORROGA.

"LAS PARTES" aceptan y están de acuerdo en que "EL ARRENDATARIO" tendrá Derecho de Preferencia para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento al término de la vigencia señalada en la **Cláusula Segunda** del presente contrato, así mismo tendrá derecho al tanto, en caso de venta de los inmuebles, de conformidad con los artículos **1896 y 2044** del Código Civil del Estado de Jalisco.

No obstante, el párrafo anterior, y de conformidad con el Artículo 76 punto número 1, fracción VI, de la citada Ley de Compras Gubernamentales Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, el inmueble materia del presente instrumento es **sin opción a compra**.

DÉCIMA TERCERA. PROHIBICIÓN DE ALMACENAR SUBSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS O INFLAMABLES.

EXPRESAMENTE SE ESTIPULA y es obligación forzosa que "EL ARRENDATARIO" no podrá almacenar sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en "EL INMUEBLE", incluyendo tanto a aquellas que en lo individual lo sean por sí mismas en su naturaleza y composición química, como a aquellas que no siéndolo en lo individual, por su almacenaje en su conjunto pudieran así resultar. **La contravención a la presente Cláusula es motivo para la rescisión del presente contrato**, y se estará a la ejecución de las penas convencionales contempladas en la **Cláusula Séptima** del presente contrato, sin menoscabo del pago de la reparación de los daños y perjuicios que pudieran ocasionar a "EL INMUEBLE".

Queda expresamente pactado por "LAS PARTES" que en caso de producirse un siniestro en "EL INMUEBLE" por contravenir lo dispuesto en esta Cláusula o por cualquier otra causa "EL ARRENDATARIO" deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" los daños y perjuicios que se le ocasionen por su incumplimiento. También quedara exclusivamente a cargo de "EL ARRENDATARIO" y bajo su más estricta responsabilidad el pago de los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros, sin que se considere



a "EL ARRENDADOR" obligado solidario, corresponsable o se le pretendiese compartir responsabilidad alguna ante estos supuestos.

En relación a esta Cláusula, "EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar por su cuenta, un seguro contra daños a terceros, incendio, explosión, terremoto, actos de vandalismo, y responsabilidad civil, debiendo mencionarse en dicha póliza en el apartado que corresponda, que está protegiendo el bien inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA. PROHIBICIÓN DE RETENER EL PAGO DE LA RENTA.

Queda establecido que "EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial ni extrajudicialmente, sino que se obliga a pagarla íntegra en la fecha estipulada.

2

DÉCIMA QUINTA. DE LA LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES DE "EL ARRENDADOR".

Acuerdan "LAS PARTES" que "EL ARRENDADOR" no se hace responsable ni responderá de ninguna forma ni bajo ningún título legal respecto de los daños y perjuicios que sufran terceros por actos u omisiones de "EL ARRENDATARIO", por no estar vinculados sino mediante el arrendamiento, sujeto a las limitaciones que corresponden en lo general a aquellas a título de dicha figura jurídica y en lo particular a lo que en el presente contrato se ha establecido.

De la misma forma acuerdan "LAS PARTES" que será únicamente responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" la tramitación de permisos, autorizaciones, tramites, licencias y/o cualquier otro que pudiera requerir para ejercer el uso al que se destine "EL INMUEBLE" en los términos dispuestos en la Cláusula Primera del presente contrato, así como ser el único vinculado a obligarse para con sus trabajadores y terceros, quedando a su cargo el cumplimiento de las diversas obligaciones que surjan, y de resolver por su cuenta la totalidad de conflictos que surjan entre terceros, autoridades o sus trabajadores, obligándose a sacar a salvo y en paz a "EL ARRENDADOR" de todo conflicto

DÉCIMA SEXTA. ALCANCE DE LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS Y AUTONOMÍA DE LAS DISPOSICIONES.

"LAS PARTES" acuerdan que lo establecido en el presente contrato expresa todo lo acordado por ellas y que los títulos de cada Cláusula únicamente fueron establecidos para facilitar la lectura del contrato, por lo que se debe de estar a lo expresamente acordado en el clausulado respectivo.

"LAS PARTES" establecen que en caso de que una o más de las disposiciones contenidas en este Contrato o la aplicación de las mismas en cualquier circunstancia, sea declarada por cualquier autoridad competente como inválida o no susceptible de ejecución en cualquier aspecto o por cualquier motivo, **no afectará la validez, legalidad y la obligatoriedad del resto de las disposiciones contenido en el presente Contrato**, así como el objeto, uso y alcance general del mismo, por lo que dicha disposición se tendrá por no inserta.

DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Queda dispuesto por "LAS PARTES" que cualquier modificación que se pudiera realizar al contenido del presente Contrato, deberá efectuarse mediante acuerdo realizado por escrito y firmado por todas "LAS PARTES" debiéndose anexar al presente y formara parte integrante del mismo.

DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.

"LAS PARTES" señalan como sus domicilios convencionales para recibir todo tipo de notificaciones y documentos, inclusive el emplazamiento a juicio, aquellos señalados en las declaraciones "VIII" y "IV" del presente instrumento, respectivamente de cada una de "LAS PARTES".





DECIMA NOVENA. LEY APLICABLE.

Las partes establecen de común acuerdo que en la celebración del presente contrato se someten al Código Civil del Estado de Jalisco y al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo que serán dichos ordenamientos legales los que en todo momento apliquen al contrato, lo anterior para todos los efectos legales que en derecho corresponda para el caso de la Ley aplicable.

VIGÉSIMA. JURISDICCIÓN.

Para todas las cuestiones relativas al alcance, interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos que se consignan en este contrato "LAS PARTES" contratantes se someten expresamente a las Leyes y a los Tribunales competentes de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero que por sus domicilios actuales o futuros o que por cualquier otra razón pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA PRIMERA. MANIFESTACIÓN.

Manifiestan "LAS PARTES" que durante la celebración del presente contrato de arrendamiento no existen error, dolo, violencia, mala fe ni lesión, por lo que "LAS PARTES" convienen expresamente renunciar al derecho de pedir la nulidad del mismo por vicios del consentimiento.

Leído que fue el presente por "LAS PARTES" y habiendo quedado enteradas del contenido, uso y los alcances legales de todas y cada una de las Cláusulas del presente contrato, lo firman por duplicado ante los testigos que se mencionan a continuación, en esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco el día **01 (primero) de marzo de 2022 (dos mil veintidós).**

POR "EL ARRENDATARIO"

Ing. Carlos Vicente Aguirre Paczcka
Director General

POR "EL ARRENDADOR"
PROMOTORA Y ADMINISTRADORA DE LOS
ALTOS, S.A. DE C.V.

1 y 2

Administrador General Unico

TESTIGOS

L.C.P. Juan Manuel García Díaz
Encargado de la Dirección Administrativa,
Jurídico e Innovación.

L.A. Hermilio de la Torre Delgadillo
Subdirector de Servicios Generales.

Fecha de Clasificación: 08 de junio de 2021.

Clasificación de Información Confidencial.

Confidencial. Se eliminó Nombre (1), Rúbrica y firma (2), Número de Credencial para Votar, Número de Identificación y Clave de Elector (3) de los particulares que aparecen en el presente documento.

Fundamento legal. Artículo 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, en relación con el Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en correlación a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, por tratarse de información confidencial.

