

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la C. Mónica Rodríguez Gómez y la persona moral denominada Combados Desarrolladora, S.A. de C.V. representada en este acto por Mónica Rodríguez Gómez, en su carácter de Administradora Única, a quienes en lo sucesivo se le denominará **"La Arrendadora"**, y por la otra parte, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada en este acto por los CC. José Lara Lona y Héctor Arturo Rangel Rangel, en calidades de Director General y Apoderado Legal, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará **"La Arrendataria"**, los cuales cuando actúen de manera conjunta se les denominará **"Las Partes"**, contrato que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y subsecuentes cláusulas.

DECLARACIONES

1. Declara **"La Arrendadora"** que:

- 1.1. La C. Mónica Rodríguez Gómez, por su propio derecho manifiesta que es una persona física, y tiene capacidad jurídica para contratar y contraer las obligaciones contenidas en el presente instrumento, para la ejecución del objeto de este contrato.
- 1.2. La persona moral Combados Desarrolladora, S.A. de C.V., es una persona moral constituida conforme a las leyes mexicanas y según consta en la escritura pública número 2085, de fecha 03 de julio de 2014, pasada ante la fe del licenciado José Luis Arredondo Ramírez, titular de la Notaría Pública número 64 de Irapuato, Guanajuato, instrumento notarial que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el folio mercantil electrónico número 19080*17.
- 1.3. La Administradora Única de la persona moral Combados Desarrolladora, S.A. de C.V., C. Mónica Rodríguez Gómez, acredita su personalidad mediante la Escritura Pública referida en la declaración 1.2 que antecede, cargo que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- 1.4. Son copropietarios del inmueble identificado como fracción de terreno ubicado en el Fraccionamiento Villas de Irapuato, con una superficie de 6,099.91 metros cuadrados de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato denominado como **"El Inmueble"**, el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos:

Al norte: 76.87 metros con "Inmuebles y Arrendamiento Tiser", S.A. de C.V.;

Al sur: En línea de 4 tramos, el primero de oriente a poniente 52.08 metros, el segundo de 11.34 metros, el tercero de 22.08 metros y el cuarto de 28.60 metros todos con ejido;

Al oriente: 58.16 metros con "Inmuebles y Arrendamiento Tiser", S.A. de C.V.;

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

Al poniente: En 4 tramos, el primero de norte a sur en línea curva 16.54 metros, el segundo en línea curva de 20.90 metros, el tercero de 7.29 metros y el cuarto de 33.57 metros todos con calle de acceso.

Tal y como se aprecia en el anexo 1 del presente contrato.

Acreditan la propiedad mediante los siguientes documentos:

I) La señora Mónica Rodríguez Gómez, acredita la titularidad del 67% de "**El Inmueble**", mediante escritura pública número 40,387 de fecha 12 de abril de 2019, pasada ante la fe del licenciado José Aben Amar González Herrera, titular de la Notaría Pública número 49 de Irapuato, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo la solicitud 1489306 y folio real R17*162363;

II) Combados Desarrolladora, S.A. de C.V., acredita la titularidad del 33% de "**El Inmueble**", mediante escritura pública número 40,503 de fecha 27 de mayo de 2019, pasada ante la fe del licenciado José Aben Amar González Herrera, titular de la Notaría Pública número 49 de Irapuato, Guanajuato, instrumento notarial que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo la solicitud número 1507167 y folio real R17*162363.

- 1.5. Combados Desarrolladora, S.A. de C.V., cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **CDE140703PG9**, con domicilio en Mirador del Valle número 3088, Fraccionamiento Villas de Irapuato, de esta ciudad.
- 1.6. Mónica Rodríguez Gómez, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **ROGM760723NM5**, con domicilio en calle Mirador del Valle número 3088, Fraccionamiento Villas de Irapuato, de esta ciudad.
- 1.7. Señalan como domicilio para recibir todo tipo de notificaciones relacionadas con el presente contrato, el ubicado en Mirador del Valle número 3088, Fraccionamiento Villas de Irapuato, de esta ciudad.
- 1.8. Es su deseo dar en arrendamiento a "**La Arrendataria**", "**El Inmueble**" para la instalación y operación de infraestructura hidráulica.

2. **Declara "La Arrendataria" que:**

- 2.1. Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio y que tiene a su cargo la prestación de los servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento, Disposición de Aguas Residuales y Saneamiento en su territorio, de conformidad a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 32 fracción V, 38 fracción I del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 167 fracción I y 168 fracción II, inciso a) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 2 y 7 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

- 2.2. En Sesión de Ayuntamiento número 7 Ordinaria, celebrada el día 10 de diciembre de 2021, se aprobó por unanimidad de votos el nombramiento de José Lara Lona, como Director General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
- 2.3. José Lara Lona, Director General de **JAPAMI**, cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 fracción X del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 2.4. El Director General y el Apoderado Legal, acuden conjuntamente a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que les otorga el Poder Especial de Administración contenido en la Escritura Pública 15,905 de fecha 10 de Enero de 2023, pasada ante la fe del Notario Público número 6, Lic. Fernando Ramos Alcocer en legal ejercicio del Partido Judicial de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, mandato que a la fecha no les ha sido limitado ni revocado, el cual, fue otorgado por el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., con fundamento en el artículo 43 fracción IX del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 2.5. Tiene establecido su domicilio en Prolongación J. J. Torres Landa 1720, Colonia Independencia de la Ciudad de Irapuato, Gto., mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato.
- 2.6. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes: **JAP-841102-C29**.
- 2.7. El presente contrato se realizará con recursos propios del Ejercicio Fiscal que corresponda de acuerdo a lo pactado en el presente instrumento legal.
- 2.8. Es su deseo celebrar el presente contrato respecto de "**El Inmueble**".

3 Declaran "Las Partes" que:

- 3.1 Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato.
- 3.2. Manifiestan que en el presente contrato no hay error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

Derivado de las declaraciones anteriores, "**Las Partes**" acuerdan celebrar este contrato de servicios, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. "La Arrendadora" otorga en vía de arrendamiento

Página 3 de 8

a **“La Arrendataria”** el uso y goce temporal de **“El Inmueble”**, identificado como fracción de terreno ubicado en el Fraccionamiento Villas de Irapuato, con una superficie de 6,099.91 metros cuadrados de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, descrito en la declaración 1.4 de este instrumento legal.

SEGUNDA. “Las Partes” acuerdan un periodo de gracia que abarca de la firma del presente contrato al 31 de diciembre del 2024, en el que no se causará renta alguna a cargo de **“La Arrendataria”**; lo anterior, con el objeto de que la misma pueda realizar las adaptaciones y equipamiento necesarios a **“El Inmueble”** arrendado, por lo que, la obligación de pago en la forma establecida en la presente cláusula comenzará a partir del mes de enero del 2025.

En razón de lo acordado en el párrafo inmediato anterior, **“La Arrendataria”** se obliga a pagar dentro de los 15 quince primeros días de cada mes a partir de enero del 2025 a **“La Arrendadora”**, como contraprestación por la ocupación, uso y disponibilidad de **“El Inmueble”**, la cantidad mensual de **\$312,500.00** (Trescientos doce mil quinientos pesos 00/100 M.N.) más los impuestos aplicables.

Tercera. “Las Partes” acuerdan expresamente que el monto de la renta pactada en la cláusula Segunda del presente contrato, se incrementará anualmente en los meses de enero de cada año en forma automática y sin necesidad de previo aviso; por lo que cada aniversario y hasta que **“La Arrendataria”** desocupe y entregue a **“La Arrendadora”** la posesión física de **“El Inmueble”** arrendado, se incrementará en el mismo porcentaje al incremento que presente el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado en el portal del SAT.

Cuarta. “La Arrendataria” realizará el pago del importe de las rentas mensuales correspondientes a su cargo en el domicilio de **“La Arrendadora”**, siendo este el ubicado en calle **Mirador del Valle número 3088, Fraccionamiento Villas de Irapuato, de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato**. No obstante, **“La Arrendataria”** también podrá realizar los pagos antes señalados mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta de la cual son titulares, de conformidad al porcentaje del que son propietarias, de acuerdo con lo siguiente:

Titular	Mónica Rodríguez Gómez	Combados Desarrolladora, S.A. de C.V.
Porcentaje de renta	67%	33%
Institución Bancaria	BBVA	BBVA
Cuenta	0479289186	0197569238
Clabe	012222004792891865	012222001975692389

“La Arrendadora” se compromete a emitir la factura fiscal correspondiente, misma que deberá reunir los requisitos fiscales de Ley. En el caso de que **“La Arrendataria”** incumpla con el pago oportuno de cualquier cantidad a su cargo conforme a este contrato, el saldo insoluto de dicha cantidad causará intereses moratorios por mes de retraso o la parte proporcional que corresponda al efectuarse el pago, obligándose **“La Arrendataria”** a pagar a **“La Arrendadora”** por concepto de intereses moratorios el 4% cuatro por ciento mensual.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

QUINTA. Para garantizar el cumplimiento de los pagos mensuales a cargo de “La Arrendataria”, esta última tramitará y entregará una Carta de Crédito bancaria a favor de “La Arrendadora”, en un plazo no mayor a dos meses a partir de la firma del contrato, misma que amparará un monto de hasta seis meses por concepto de renta, con inicio de aplicación de enero de 2025 y cuya ejecución aplicará después del impago de dos mensualidades consecutivas a cargo de “La Arrendataria” para el cobro pendiente.

SEXTA. ENTREGA DEL BIEN. “La Arrendadora” entregará a “La Arrendataria” la formal y legal posesión de “El Inmueble”, identificado como fracción de terreno ubicado en el Fraccionamiento Villas de Irapuato, con una superficie permutada de 6,099.91 metros cuadrados de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, descrito en la declaración 1.4 de este instrumento legal, una vez que le sea entregada la Carta de Crédito bancaria referida en la cláusula Quinta de este contrato.

SÉPTIMA. El plazo de arrendamiento concedido en la cláusula primera será de **10 diez años** a partir de la firma del presente instrumento legal, forzosos para ambas partes.

OCTAVA. “La Arrendataria” se compromete a no subarrendar “El Inmueble” objeto de este contrato ni a ceder o traspasar por cualquier forma los derechos y obligaciones derivadas del mismo sin el previo consentimiento de “La Arrendadora” dado por escrito para tal efecto.

NOVENA. “La Arrendataria” por conducto de la **Gerencia de Operación y Mantenimiento**, será responsable de dar seguimiento y verificar el cumplimiento del presente contrato, así mismo dará seguimiento al trámite de pago de la contraprestación descrita en la cláusula segunda.

DÉCIMA. “La Arrendataria” se obliga a conservar “El Inmueble” bajo su más estricta responsabilidad y a no gravarlo en ninguna forma, dar aviso a “La Arrendadora” de cualquier embargo o de cualquier procedimiento judicial o administrativo por medio del cual se vea afectado, para que “La Arrendadora” haga valer sus derechos en la vía legal y forma que a sus intereses convenga.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD. “La Arrendadora” se obliga a no divulgar a terceras personas, por medio de publicaciones, informes o cualquier otro medio, los datos que obtenga con motivo este contrato, o la información que “La Arrendataria”, le proporcione o a la que tenga acceso en razón del objeto del presente contrato.

Así mismo, “La Arrendadora” se obliga a guardar total reserva de la información administrativa, técnica o de cualquier índole que le sea proporcionada, con motivo de la realización del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. DESTINO DE “EL INMUEBLE”. “La Arrendataria” deberá utilizar el inmueble única y exclusivamente para la instalación y operación de infraestructura hidráulica, no podrá destinarlo a otro propósito sin el consentimiento por escrito de “La Arrendadora”.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS. "La Arrendataria" se obliga a contratar, instalar, vigilar, mantener en buen funcionamiento los servicios públicos que necesite "El Inmueble", los cuales serán pagados por su cuenta.

DÉCIMA CUARTA. "Las Partes" convienen que al concluir el arrendamiento "La Arrendataria" devolverá a "La Arrendadora", "El Inmueble" en las mismas condiciones que tenía en la fecha de suscripción de este contrato, salvo por el desgaste del uso normal de sus construcciones, debiendo constar dicho acto en un acta entrega-recepción.

DÉCIMA QUINTA. "Las Partes" acuerdan que "La Arrendataria" podrá adquirir en venta total o parcial "El Inmueble", por sí o a través de un tercero. En caso de venta parcial, "Las Partes" establecerán de común acuerdo la superficie o fracción objeto de dicha venta.

Para el supuesto de que "La Arrendadora" haya vendido parcialmente "El Inmueble" a un tercero y "La Arrendataria" haya aceptado los términos y condiciones de dicha venta, el arrendamiento continuará con la reducción parcial de la renta en proporción a la venta realizada, para lo cual se celebrará el convenio modificatorio correspondiente.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN. "Las Partes" acuerdan que serán causas de terminación del presente contrato las establecidas en el artículo 1349 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, las cuales se enlistan a continuación:

- a) La culminación del objeto del presente contrato;
- b) La terminación de la vigencia del presente contrato;
- c) Cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se haga imposible el cumplimiento del objeto materia del presente contrato;
- d) Por mutuo consentimiento de las partes.

DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES AL CONTRATO. "Las Partes" están de acuerdo en que cualquier modificación al presente contrato, debe formalizarse por escrito mediante un convenio modificatorio, el cual será suscrito por las partes contratantes.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES. DOMICILIOS. Para todo lo relativo o relacionado con el presente convenio, "Las Partes" señalan como sus domicilios los señalados en el apartado de sus declaraciones.

Mientras "Las Partes" no se notifiquen por escrito cambios en sus domicilios, todos los avisos, notificaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

DÉCIMA NOVENA. JURISDICCIÓN. "Las Partes" acuerdan que lo no establecido en el presente instrumento legal, así como cualquier desacuerdo en cuanto a su interpretación y ejecución del mismo, se sujetarán a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, renunciando a aquéllas que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiese corresponderles.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02



Leído que fue el presente instrumento y enteradas “Las Partes” de su contenido y alcance lo firman por duplicado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato a **01 días del mes de septiembre de 2023.**

Por “La Arrendadora”

**COMBADOS DESARROLLADORA,
S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR
MÓNICA RODRÍGUEZ GÓMEZ
COPROPIETARIA**

**MÓNICA RODRÍGUEZ GÓMEZ
COPROPIETARIA**

Por “La Arrendataria”

**JOSE LARA LONA
DIRECTOR GENERAL**

**HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL
APODERADO LEGAL**

**ERICK PACHECO LÓPEZ
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS**

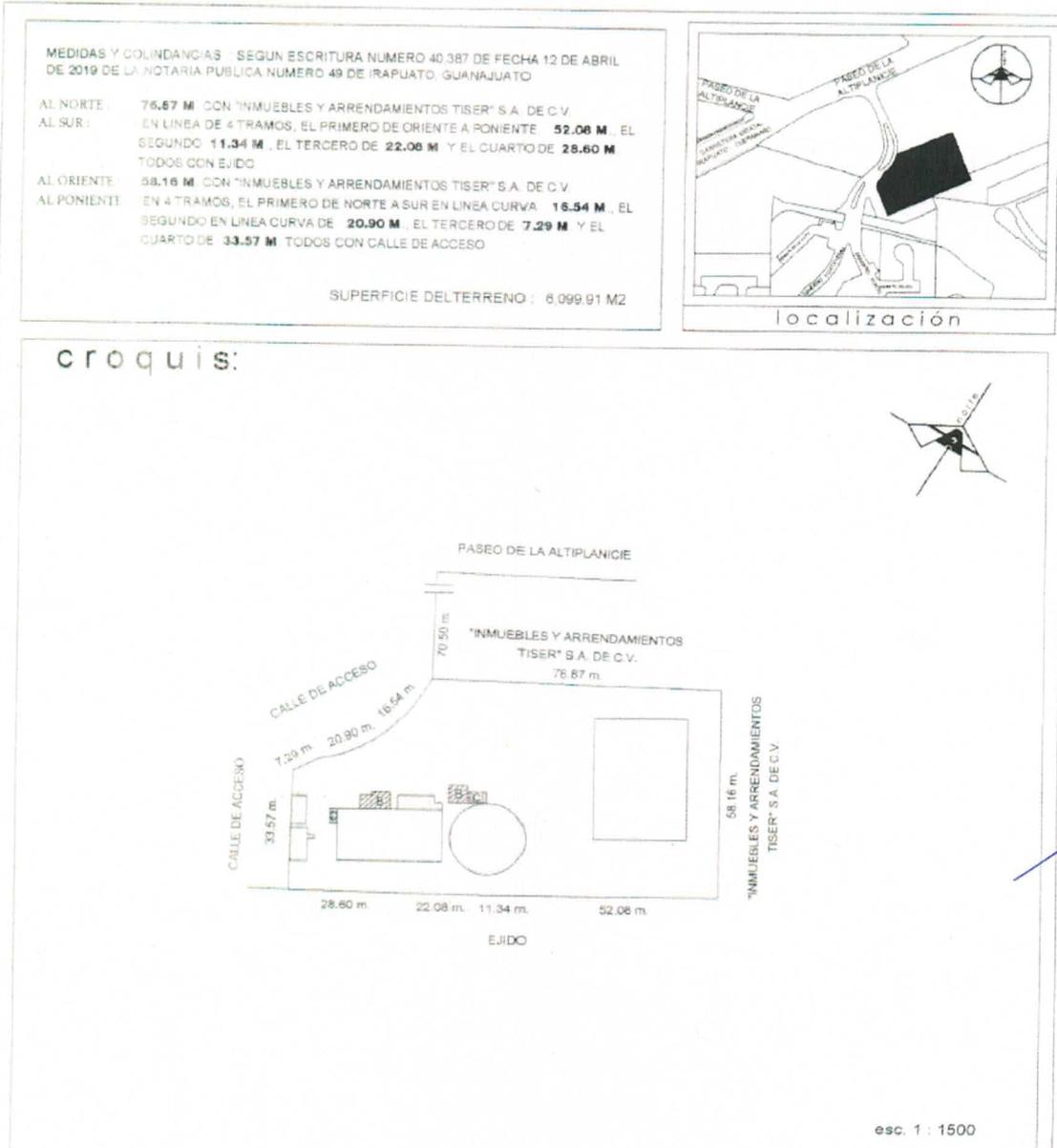
TESTIGOS

**JESÚS BENJAMÍN GARCÍA MAGNO
GERENTE DE OPERACIÓN Y
MANTENIMIENTO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

**Nota: La presente hoja forma parte integrante del Contrato de Arrendamiento No. JAPAMI/ARREND/2023-02, de fecha 01 de septiembre de 2023.

ANEXO 1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE COMBADOS DESARROLLADORA, S.A. DE C.V. Y LA C. MÓNICA RODRÍGUEZ GÓMEZ COMO "LA ARRENDADORA" Y LA JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO. COMO "LA ARRENDATARIA" EN FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. JAPAMI/ARREND/2023-02

