

CONTRATO DE CESIÓN TOTAL Y DEFINITIVA CON CAMBIO DE USO de derechos, a título gratuito, del Título de Concesión número 08JAL156887/12EMDA17, que ampara la facultad para explotar, usar y aprovechar aguas nacionales del subsuelo, por un volumen de **300,000.00 m³/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales); que celebran por una parte la sociedad mercantil denominada **"CASAS JAVER SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, representada en este acto por su Apoderado Legal, el **C.P.C. Jesús Avelino González Villalón**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL CEDENTE"**; por la otra parte, comparece el **MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**, representado por los **CC. Lic. Carlos Jaramillo Gómez**, en su carácter de Presidente Municipal Interino; **Ing. Brenda Méndez Siordia**, en su carácter de Síndico Municipal; **Lic. Erik Daniel Tapia Ibarra**, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento y, **L.I.A. Sandra Deyanira Tovar López**, en su carácter de Tesorera Municipal, todos del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como **"EL MUNICIPIO"** o **"EL CESIONARIO"**; y a quienes actuando en su conjunto se les denominará como **"LAS PARTES"**, contrato que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

I.- Manifiesta **"EL CEDENTE"** a través de su apoderado legal:

- a) Que su representada es una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, mediante Escritura Pública 3,325 tres mil trescientos veinticinco, de fecha 19 diecinueve de diciembre de 1996 un mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51 cincuenta y uno, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 2645, Volumen 428, del libro 3 segundo auxiliar de escrituras de sociedades mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 31 de Diciembre de 1996, así mismo continúa declarando que mediante Escritura Pública número 10,173, de fecha 26 veintiséis de Enero de 2006 dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 111 ciento once, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León, en la cual se protocoliza el acta de asamblea extraordinaria de accionistas, en la que se acuerda el cambio de denominación de "Grupo Vimsa Promociones y Edificaciones S.A. de C.V." al de "Casas Javer S.A. de C.V.", la cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 57891*1.
- b) Que está representada en este acto por su apoderado legal el C.P.C. Jesús Avelino González Villalón; mismo que cuenta con las facultades necesarias para la celebración del presente contrato y que las mismas no le han sido modificadas ni revocadas de modo alguno, de conformidad a la Escritura Pública número 69,140 sesenta y nueve mil ciento cuarenta, de fecha 23 veintitrés de enero de 2017 dos mil diecisiete, celebrada ante el Notario Público Número 111 ciento once de Monterrey, Nuevo León, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio mercantil electrónico número 57891*9 de fecha 9 nueve de febrero de 2017 dos mil diecisiete.
- c) Que su domicilio para oír y recibir notificaciones se encuentra en Avenida Prolongación Américas número 1536 mil quinientos treinta y seis, piso 3 tres, Colonia Country Club, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44620.
- d) Que se encuentra dado de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante el Registro Federal de Contribuyentes CJA-961219KJ0.
- e) Que es titular único del derecho consignado en el **Título de Concesión No. 08JAL156887/12EMDA17**, que ampara la facultad para explotar, usar y aprovechar aguas nacionales del subsuelo, por un volumen de **300,000.00 m³/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales); otorgado por el Poder Ejecutivo Federal, por conducto de la **Comisión Nacional del Agua**, según Resolución de fecha 27 veintisiete de marzo de 2017 dos mil diecisiete, que en lo sucesivo y para los efectos de este contrato se le denominará **"LA CONCESIÓN"**, la cual se agrega al presente

acuerdo de voluntades como **ANEXO ÚNICO**, formando parte integrante del mismo.

- f) Que el **Título de Concesión número 08JAL156887/12EMDA17**, se encuentra debidamente inscrito, en el Registro Público de Derechos de Agua "**REPDA**", con número de **folio 1, tomo BOC08, foja número 068**, del día **31 treinta y uno de mayo de 2017** dos mil diecisiete, con el **número de registro B08JAL102702**, con vigencia de diez años contados a partir del día 6 seis de octubre de 2013 dos mil trece.
- g) Que las características de "**LA CONCESIÓN**" son:

ANEXO 2.1	
1.- CUENCA:	RIO SANTIAGO 1
ACUÍFERO:	TOLUQUILLA
REGIÓN HIDROLÓGICA:	LERMA-SANTIAGO
ENTIDAD FEDERATIVA:	JALISCO
MUNICIPIO O DELEGACIÓN:	TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA
LOCALIDAD:	SAN SEBASTIÁN EL GRANDE
2.- COORDENADAS DEL PUNTO DE EXTRACCIÓN:	Latitud Norte: 20° 30' 24.4" Longitud Oeste: 103° 24' 7.2"
3.- USO INICIAL:	SERVICIOS
4.- VOLUMEN DE CONSUMO (m3/año):	90,000.00
GASTO REQUERIDO (l/seg.):	64.00
5.- VOLUMEN DE EXTRACCIÓN (m3/año):	300,000.00
GASTO MÁXIMO (l/seg.):	64.00
6.- VOLUMEN DE DESCARGA(m3/año):	210,000.00

- h) Que "**LA CONCESIÓN**" se encuentra vigente, en virtud que no le ha sido revocada, ni caducada, y no se ha incurrido en alguna de las causales de suspensión o terminación señaladas en la Ley de Aguas Nacionales o en cualquier otra disposición aplicable. Asimismo, manifiesta que al momento de la firma de este instrumento, no se han realizado anteriormente otras transmisiones.
- i) Que todos los derechos derivados de "**LA CONCESIÓN**" se encuentran libres de gravamen y responsabilidad de cualquier índole, manifestando bajo protesta de decir verdad que sus derechos no se encuentran sujetos a litigio o controversia legal alguna, por lo que no tiene impedimento legal alguno para formalizar el presente contrato de transmisión de acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento.
- j) Que es su deseo ceder en forma **total y definitiva** a "**EL CESIONARIO**" los derechos para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo, derivados de "**LA CONCESIÓN**", por un volumen de **300,000.00 m3/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales).
- k) "**LA CONCESIÓN**", la cual se transmite por medio de este acto en forma **total y definitiva**, le fue otorgada para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo para uso "Servicios".
- l) Que el uso de agua que ampara "**LA CONCESIÓN**", es de uso "Servicios", por lo que "**EL CEDENTE**" se obliga a brindar todo su apoyo a "**EL CESIONARIO**", para la realización de los trámites de transmisión de derechos de agua requeridos y la obtención del cambio de uso del agua, a fin, de que este sea compatible con el uso que pretende darle "**EL CESIONARIO**", es decir, a "público urbano".
- m) Que la transmisión a título gratuito que por este medio efectúa en favor de "**EL CESIONARIO**", la hace, con la finalidad de que el volumen de agua señalado en líneas anteriores, sea incorporado a la red de agua potable de "**EL MUNICIPIO**" y poder dotar del suministro de agua potable, a la acción urbanística que actualmente se encuentra desarrollando denominada "**Los Encinos**".

II.- MANIFIESTA "EL MUNICIPIO" o "EL CESIONARIO" a través de sus representantes:

- a) Que goza de personalidad jurídica y patrimonio propio conforme a los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2 y 3 de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, con capacidad para contratar y obligarse.
- b) Que comparece a celebrar el presente contrato con fundamento en los artículos 27 fracción VI, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 38 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los relativos del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
- c) Que para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en la Presidencia Municipal, situada en la calle Higuera número 70 setenta, Colonia Centro, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. Código Postal 45640.
- d) Que para la celebración del presente contrato goza de la autorización del pleno del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobada en sesión extraordinaria de fecha 24 veinticuatro de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, mediante el Punto de Acuerdo número **147/2017** ciento cuarenta y siete diagonal dos mil diecisiete.
- e) Que adquiere en forma **total y definitiva**, a título gratuito de parte de "**EL CEDENTE**", los derechos amparados por el **Título de Concesión número 08JAL156887/12EMDA17**, por un volumen de **300,000.00 m3/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales), en los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato, de acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, para ser incorporados a la red de agua potable del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para dedicarlos al uso público urbano, y estar en posibilidad jurídica y material de dotar de agua a la acción urbanística "**Los Encinos**".

III.- Manifiestan "LAS PARTES":

- a) Que la presente cesión de derechos se realiza en forma **total y definitiva** y a título gratuito.
- b) Que al autorizarse la presente transmisión, reconocen y aceptan que se modificarán las características de "**LA CONCESIÓN**".
- c) Que es su voluntad celebrar el presente contrato, en los términos que en el mismo se establecen, con el objeto de que "**EL CEDENTE**" ceda a favor de "**EL MUNICIPIO**" en su carácter de "**EL CESIONARIO**", los derechos por un volumen de agua de **300,000.00 m3/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales), que se deriva del Título de Concesión descrito en el presente instrumento, a efecto de que dichos derechos de volumen de agua sean a su vez transferidos en beneficio de la acción urbanística denominada "**Los Encinos**". Lo anterior a efecto de dar cumplimiento al suministro de agua potable, en razón del volumen que requiere la citada acción urbanística.
- d) Que es su deseo celebrar el presente contrato en pleno ejercicio de su voluntad, sin que exista error, dolo, violencia, mala fe, ni ningún otro vicio que altere su libre consentimiento y no se perjudican derechos de terceros, por lo que están de acuerdo en obligarse recíprocamente al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL CEDENTE" en forma voluntaria expresa que cede y transmite de forma **total y definitiva** a "**EL CESIONARIO**", quien adquiere a título gratuito, libre de todo gravamen o limitación y al corriente en el pago de todas las contribuciones o aprovechamientos que por disposición legal deban ser cubiertas, la titularidad de los derechos de uso, explotación y aprovechamiento que ampara el **Título de Concesión Número 08JAL156887/12EMDA17**, por un volumen de **300,000.00 m3/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales), para ser incorporados a la red de agua potable de "**EL**

MUNICIPIO" y de esta forma dotar del suministro de agua potable, a la acción urbanística denominada "**Los Encinos**".

La presente cesión se realiza de conformidad con lo dispuesto por los artículos 33, 34 y demás relativos y aplicables de la Ley de Aguas Nacionales y 72 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.

SEGUNDA.- "EL CEDENTE", en conjunto con "**EL CESIONARIO**", en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, deberán inscribir en el Registro Público de Derechos de Agua, el presente acuerdo de voluntades, previa autorización que para tal efecto les otorgue la Comisión Nacional del Agua. En este sentido, "**EL CEDENTE**", se obliga a colaborar con "**EL CESIONARIO**" en la inscripción del presente contrato, en los trámites de cambio de titular que sean necesarios incluyendo la emisión del nuevo Título de Concesión correspondiente en favor de "**EL CESIONARIO**".

Siendo obligación de "**EL CEDENTE**", con la colaboración de "**EL CESIONARIO**", realizar todos los trámites necesarios ante la Comisión Nacional del Agua para llevar a cabo la transmisión de los derechos que ampara "**LA CONCESIÓN**" por un volumen de **300,000.00 m3/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales), así como la obtención del nuevo Título de Concesión definitivo a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; para ser incorporados a la red de agua potable, de "**EL MUNICIPIO**" y de esta forma otorgar el servicio de agua potable, entre otras, a la acción urbanística denominada "**Los Encinos**".

TERCERA.- En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley de Aguas Nacionales, "**EL CESIONARIO**" se subroga en los derechos y obligaciones que se deriven del Título de Concesión a partir de la firma del presente instrumento.

CUARTA.- CUARTA.- "EL CESIONARIO" se responsabiliza solidariamente con "**EL CEDENTE**" de los derechos y obligaciones emanados de "**LA CONCESIÓN**", que en este acto se transmite en forma total y definitiva, en términos de lo dispuesto por la Fracción IV del artículo 69 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, por lo que toda vez que el aprovechamiento del volumen amparado por "**LA CONCESIÓN**", se seguirá explotando, usando y aprovechando en el mismo punto autorizado en el Título que se transmite en este acto, no será necesario el cerrar o destruir la obra existente.

Manifestando "**LAS PARTES**" que dicha responsabilidad solidaria será conjunta hasta en tanto la Comisión Nacional del Agua autorice la transmisión total y definitiva de los derechos amparados por el **Título de Concesión No. 08JAL156887/12EMDA17**, y emita el nuevo Título de Concesión, con sus modificaciones, a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, momento a partir del cual, los derechos y obligaciones correrán únicamente por cuenta de "**EL CESIONARIO**". Mientras tanto, "**EL CEDENTE**" continuará con la obligación a su cargo del pago de las contribuciones que se generen por concepto del aprovechamiento de "**LA CONCESIÓN**".

QUINTA.- "EL CEDENTE", se obliga a tramitar de manera conjunta con "**EL CESIONARIO**" ante la **Comisión Nacional del Agua**, la transmisión de derechos de "**LA CONCESIÓN**". En este sentido, "**EL CEDENTE**" se obliga a comparecer ante la Comisión Nacional del Agua cuantas veces sea requerido para firmar, presentar documentación comprobatoria y/o recoger cualquier documento derivado del presente acto.

SEXTA.- DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA.- Las partes acuerdan que el presente contrato surtirá plenos efectos hasta que la **Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA)**, autorice plenamente la transmisión o cesión total de los derechos que deriven de "**LA CONCESIÓN**", y en consecuencia se hagan las anotaciones y tildaciones necesarias en el título que corresponda, de conformidad con el presente instrumento, o bien instruya los términos y condiciones bajo los cuales otorgara su autorización.

SÉPTIMA.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA (CONAGUA).- Como consecuencia de la Cesión a que se refiere la cláusula inmediata anterior y con fundamento en el artículo 2036 del Código Civil para el Distrito Federal y disposiciones aplicables de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas y del Código Civil Federal, así como de la Ley de Aguas Nacionales, y su Reglamento, el Título de

Concesión, así como cualquier otra disposición legal aplicable a la presente cesión, **"EL CEDENTE"**, mediante la firma del presente contrato se obliga a notificar y obtener la autorización a efecto de que **"EL CESIONARIO"** pueda ejercitar a su favor o a favor de las acción urbanística denominada **"Los Encinos"**, a partir de que surta efectos la Cesión, ante la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA) los derechos que adquiere por la celebración del presente instrumento y, en consecuencia de la cesión, compareciendo para ello **"EL CEDENTE"** ante la autoridad del agua, cuando ello sea necesario o requerido por dicha autoridad.

OCTAVA.- "LAS PARTES" acuerdan que el volumen de **300,000.00 m3/a** (trescientos mil metros cúbicos anuales), a transmitir mediante este contrato, será tomado a cuenta y abonado a la carga total que tiene obligación de cumplir **"EL CEDENTE"**, por concepto de dotación de agua de la acción urbanística denominada **"Los Encinos"**, por lo que **"EL CESIONARIO"** los adquiere para ser incorporados a la red de agua potable de **"EL MUNICIPIO"** y poder dotar del vital líquido, al fraccionamiento antes citado. Por lo que de existir diferencias del volumen que se requiere para otorgar el servicio de agua potable a la acción urbanística antes descrita, **"EL CEDENTE"** se obliga a otorgar estas diferencias de volumen de agua a **"EL MUNICIPIO"**.

NOVENA.- Será responsabilidad de **"EL CEDENTE"** acreditar ante la Comisión Nacional del Agua CONAGUA, que se encuentra al corriente en el pago de las contribuciones y aprovechamientos fiscales en materia de aguas nacionales, hasta que se autorice favorablemente la transmisión del Título materia de este contrato, en favor de **"EL CESIONARIO"** y se emita el nuevo Título de concesión a nombre del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

DÉCIMA.- "LAS PARTES" manifiestan que conocen y se obligan a cumplir los términos y condiciones generales de **"LA CONCESIÓN"** que le sean aplicables según los términos de esta cesión total y definitiva de derechos.

DÉCIMA PRIMERA.- "LAS PARTES" acuerdan que los gastos originados por los trámites y formalización de esta operación, así como las contribuciones, impuestos, multas, adeudos, recargos, derechos o pagos de cualquier especie correspondientes o derivadas de los trámites que se desprendan del presente acuerdo de voluntades y se generen o pudieran haberse generado ante la Comisión Nacional del Agua, o ante cualquier autoridad competente, así como por su inscripción en el Registro Público de Derechos de Agua, derivados de **"LA CONCESIÓN"**, serán a cargo de **"EL CEDENTE"**.

DÉCIMA SEGUNDA.- "EL CEDENTE", se obliga al saneamiento para el caso de evicción de los derechos que en este acto se transmiten.

DÉCIMA TERCERA.- "LAS PARTES" señalan como domicilio convencional para recibir toda clase de notificaciones, judiciales o extrajudiciales los siguientes:

"EL CEDENTE": En la finca marcada con el número 1536 un mil quinientos treinta y seis, piso 3 tres, de la Avenida Prolongación Américas, en la Colonia Country Club, en el municipio de Guadalajara, Jalisco. C.P. 44620.

"EL CESIONARIO": El ubicado en la Calle Higuera, número 70 setenta, Colonia Centro, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. Código Postal 45640.

Cualquier cambio de domicilio de cualquiera de las partes, deberá ser notificado por escrito a las otras, recabando el acuse de recibo correspondiente, o bien deberá realizarse dicha notificación a través de Fedatario Público; mientras tanto no se realice alguna notificación de cambio de domicilio conforme a lo anterior, se entenderán como válidos los domicilios designados por las partes en la presente cláusula.

DÉCIMA CUARTA.- "EL CEDENTE" será responsable de los daños y perjuicios que cause a **"EL CESIONARIO"** en caso de que por cualquier causa que le sea imputable, la autoridad competente decreta la improcedencia del trámite de transmisión de derechos, o bien, declare la nulidad, suspensión, caducidad o revocación de **"LA CONCESIÓN"**, por la incorrecta o incompleta información proporcionada por **"EL CEDENTE"** a la Comisión Nacional del Agua para la transmisión de **"LA CONCESIÓN"**, o por cualquier

incumplimiento de sus obligaciones derivadas de **"LA CONCESIÓN"**, o del presente contrato.

DÉCIMA QUINTA.- Si la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), no admitiera el trámite, o determina el desechamiento, o la improcedencia de la transmisión, objeto del presente contrato, persistirá la obligación de **"EL CEDENTE"**, de otorgar a **"EL MUNICIPIO"** el volumen de agua que requiera la acción urbanística que se encuentra desarrollando denominada **"Los Encinos"**, haciéndose acreedor a las sanciones y créditos fiscales que para el caso le sean aplicables.

DÉCIMA SEXTA.- Este acto jurídico no podrá ser objeto de ninguna transacción a terceros, no puede transferirse, venderse, rentarse o traspasarse, y no exime a **"EL CEDENTE"**, del cumplimiento de las obligaciones de naturaleza fiscal o administrativa o del cumplimiento de las normatividades correspondientes en materia de agua y desarrollo urbano.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten los tribunales competentes del trigésimo primer (XXXI) partido judicial con residencia en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, renunciando al fuero que por virtud de sus domicilios actuales o futuros pudieran corresponderles.

Leído que fue por las partes el presente contrato y enteradas debidamente de su contenido y alcance, lo ratifican y firman de conformidad y por cuadruplicado, en la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, **el día 15 quince de mayo de 2018 dos mil dieciocho**, en unión de dos testigos que en igual forma lo suscriben.

"EL CEDENTE"
"CASAS JAVER SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"

Representado legalmente por:


C.P.C. JESÚS AVELINO GONZÁLEZ VILLALÓN
Apoderado Legal

"EL CESIONARIO"
"MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO"

Representado legalmente por:


Lic. Carlos Jaramillo Gómez
Presidente Municipal Interino


Lic. Erik Daniel Tapia Ibarra
Secretario General del Ayuntamiento


Ing. Brenda Méndez Siordia
Síndico Municipal


L.I.A. Sandra Deyanira Tovar López
Tesorera Municipal

TESTIGOS:


Ing. Gustavo Ramos Alcantar
Director General de Agua Potable y Saneamiento


Lic. Alejandro Ruiz de Alba
Director de Acuerdos y Seguimiento