



3283 4400

www.tlajomulco.gob.mx

CONTRATO DE CESIÓN PARCIAL Y DEFINITIVA CON RELOCALIZACIÓN DE VOLUMEN Y CAMBIO DE USO de derechos de aguas nacionales del subsuelo, del Título de Concesión número 08JAL128113/12AMGR05, que ampara la facultad para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de **18,000.00 m3/a (dieciocho mil metros cúbicos anuales)**, que celebran por una parte el **C. Reinaldo Rivas Márquez**, representado en este acto por su Apoderado legal el **C.P. José de Jesús Jiménez Pimentel**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA CEDENTE"**; por la otra parte, comparece el municipio de **TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**, representado por los **CC. Lic. Alberto Uribe Camacho, Presidente Municipal; Lic. Carlos Jaramillo Gómez, Síndico Municipal; Lic. Erik Daniel Tapia Ibarra, Secretario General del Ayuntamiento y, L.I.A. Sandra Deyanira Tovar López, 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 por una última parte, la Sociedad Mercantil denominada **"Inmobiliaria JJ y JL Sociedad Anónima de Capital Variable"**, representada en este acto por su Apoderado legal el **C.P. José de Jesús Jiménez Pimentel**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL DESARROLLADOR"**; contrato que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas;

DECLARACIONES:

I.- Manifiesta "EL CEDENTE":

- Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, con capacidad jurídica para contratar, por lo que comparece a la celebración del presente contrato por conducto de su Apoderado especial judicial C.P. José de Jesús Jiménez Pimentel, como lo acredita con la escritura pública número 5,827 cinco mil ochocientos veintisiete, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Manuel Ramos Arias, Notario Público Titular número 21 veintiuno de la municipalidad de Zapopan, Jalisco.
- Que para los efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en la finca marcada con el número
- Que se encuentra dado de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante el Registro Federal de Contribuyentes
- Que es titular único del derecho consignado en el **Título de Concesión número 08JAL128113/12AMGR05**, que ampara la facultad para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de **18,000.00 m3/a (dieciocho mil metros cúbicos anuales)**; otorgado por el Poder Ejecutivo Federal, por conducto de la **COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA**, el día 3 tres de agosto de 2005 dos mil cinco, 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.
- Que el **Título de Concesión número 08JAL128113/12AMGR05**, se encuentra debidamente inscrito, con su modificación, en el Registro Público de Derechos de Agua **"REPDA"**, en el Libro de Registro del Estado de Jalisco, con número de **folio 1, tomo O-R08, foja número 004**, del día **20 veinte de septiembre de 2005** dos mil cinco, con el **número de registro 08JAL120856**, con vigencia de diez años a partir del 1º primero de diciembre de 1999, y derivado de la autorización correspondiente, la vigencia se prorroga por un periodo de 10 diez años, contados a partir del 1º primero de diciembre de 2009 dos mil nueve. Dicha prórroga quedó registrada con fecha 25 veinticinco de agosto de 2011 dos mil once.
- Que las características de **"LA CONCESIÓN"** son:

ANEXO

CUENCA:

RIO SANTIAGO - GUADALAJARA

ACUÍFERO:

TOLUQUILLA

REGIÓN HIDROLÓGICA:

LERMA-SANTIAGO

ENTIDAD FEDERATIVA:

JALISCO

MUNICIPIO O DELEGACIÓN:	TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA
LOCALIDAD:	LOMAS DE TEJEDA
COORDENADAS DEL PUNTO DE EXTRACCIÓN:	Latitud: 20° 30' 06.0"
	Longitud: 103° 23' 15.0"
USO INICIAL:	AGRÍCOLA
VOLUMEN DE CONSUMO (m3/año):	16,200.00
VOLUMEN DE EXTRACCIÓN (m3/año):	18,000.00
VOLUMEN DE DESCARGA (m3/año):	0.00
GASTO REQUERIDO: (l/seg)	4.000
GASTO MÁXIMO: (l/seg)	4.000

- g) 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 ó terminación señaladas en la Ley de Aguas Nacionales ó en cualquier otra disposición aplicable. Así mismo, manifiesta que al momento de la firma de este instrumento, no se han realizado anteriormente otras transmisiones.
- h) 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.
- i) Que es su deseo ceder en forma **parcial y definitiva** a **"EL CESIONARIO"** los derechos para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo, derivados de **"LA CONCESIÓN"**, por un volumen de **15,000.00 m3/a (quince mil metros cúbicos anuales)**.
- j) **"LA CONCESIÓN"**, la cual se transmite por medio de este acto en forma **parcial y definitiva**, le fue otorgada para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo para uso Agrícola.
- k) Que el uso de agua que ampara **"LA CONCESIÓN"**, es de uso "Agrícola", por lo que **"EL CEDENTE"** se obliga a brindar todo su apoyo a **"EL CESIONARIO"** y a **"EL DESARROLLADOR"**, 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 éste sea compatible con el uso que pretende darle **"EL CESIONARIO"**, es decir a "Público urbano".
- l) 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, es decir, **15,000.00 m3/a (quince mil metros cúbicos anuales)**, sea incorporado al sistema de agua potable de **"EL MUNICIPIO"** y poder dotar, a la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, desarrollado por la sociedad mercantil denominada **"Inmobiliaria JJ y JL Sociedad Anónima de Capital Variable"**.

II.- MANIFIESTA "EL MUNICIPIO" o "EL CESIONARIO":

- 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 de Gobierno y la Administración Pública Municipal 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, zona centro, municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

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 ordinaria de fecha 26 veintiséis de febrero del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el Punto de Acuerdo número **029/2016** cero veintinueve diagonal dos mil dieciséis.

e) Que adquiere a título gratuito de **"EL CEDENTE"**, los derechos derivados de **"LA CONCESIÓN"** para la explotación, uso y aprovechamiento del volumen de agua señalado en líneas anteriores, para ser incorporados al sistema de agua potable de **"EL MUNICIPIO"** o **"EL CESIONARIO"** y poder dotar a la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, desarrollado por la sociedad mercantil denominada **"Inmobiliaria JJ y JL Sociedad Anónima de Capital Variable"**.

III.- MANIFIESTA "EL DESARROLLADOR", por conducto de su representante legal:

- a) Que su representada es una sociedad legalmente constituida de conformidad a las leyes mexicanas, y que no se encuentra en proceso de liquidación, como lo acredita con copia de la Escritura Pública número 5,050 cinco mil cincuenta, de fecha 26 veintiséis de febrero de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Fernando Manuel Ramos Arias, Notario Público Titular número 21 veintiuno de la municipalidad de Zapopan, Jalisco, misma que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 73128 * 1
- b) Que comparece a la celebración del presente contrato por conducto de su Apoderado Legal el **Contador Público José de Jesús Jiménez Pimentel**, quien acredita su personalidad mediante la Escritura Pública anteriormente descrita.
- c) Que se encuentra dada de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante Registro Federal de Contribuyentes IJJ130226SM3
- d) Que cuenta con la capacidad legal suficiente y con los medios necesarios para obligarse bajo los términos del presente convenio y asumir las obligaciones y los derechos que a su cargo resulten por la transmisión que se realice a favor de **"EL MUNICIPIO"** o **"EL CESIONARIO"** del Título de Concesión, específicamente por los derechos de volumen de agua, que corresponden a un volumen de **15,000.00 m3/a (quince mil metros cúbicos anuales)**.
- e) Que su representada actualmente se encuentra desarrollando la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, a cuya acción urbanística se destinará el volumen de agua anteriormente señalado, la cual cuenta con la Licencia de Construcción con Número de Control 1396/14 y número de Folio 25638, de fecha 12/ doce de febrero de 2015 dos mil quince, suscrita por el Ingeniero David Miguel Zamora Bueno, Director General de Obras Públicas.

IV.- MANIFIESTAN LAS PARTES:

- a) Que al autorizarse la presente transmisión, reconocen y aceptan que se modificarán las características de **"LA CONCESIÓN"**.
- m) 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 de volumen de agua, que se derivan de **Título de Concesión número 08JAL128113/12AMGR05**, por un volumen de **15,000.00 m3/a (quince mil metros cúbicos anuales)**, a efecto de que dichos derechos de agua, sean a su vez transferidos en beneficio de la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, a efecto de dar cumplimiento al suministro de agua potable, en razón del volumen requerido.
- b) Que es su deseo celebrar el presente contrato estando de acuerdo en obligarse recíprocamente al tenor de las siguientes;

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL CEDENTE" cede y transmite de forma **parcial y definitiva** a "EL CESIONARIO", quien adquiere a título gratuito, libre de todo gravamen ó limitación y al corriente en el pago de todas las contribuciones ó aprovechamientos que por disposición legal deban ser cubiertas, los derechos de uso, explotación y aprovechamiento que ampara "**LA CONCESIÓN**" por un volumen de **15,000.00 m3/a (quince mil metros cúbicos anuales)**, para ser incorporados al sistema de agua potable de "**EL MUNICIPIO**" y de esta forma dotar del suministro de agua potable a la acción urbanística denominada "**Centro Comercial San Sebastián**", desarrollada por la sociedad mercantil denominada "**Inmobiliaria JJ y JL Sociedad Anónima de Capital Variable**".

SEGUNDA.- Las partes, 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, por lo que "**EL CEDENTE**" en este acto entrega a "**EL CESIONARIO**" original del **Título de Concesión número 08JAL128113/12AMGR05**, a efecto de realizar los trámites pertinentes ante la Comisión Nacional del Agua. En este sentido, "**EL CEDENTE**" así como "**EL DESARROLLADOR**", se obligan 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 única y exclusivamente obligación de "**EL CEDENTE**", realizar todos los trámites necesarios ante la Comisión Nacional del Agua para llevar a cabo la transmisión de los derechos de uso, explotación y aprovechamiento que ampara "**LA CONCESIÓN**" por un volumen de **15,000.00 m3/a (quince mil metros cúbicos anuales)**, así como la obtención del nuevo Título de Concesión definitivo a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

TERCERA.- En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales y el artículo 69 Fracción IV de su Reglamento, "**EL CESIONARIO**" se subroga totalmente en los derechos y obligaciones emanados del Título de Concesión a partir de la firma del presente instrumento, siempre y cuando la autoridad correspondiente en materia de uso, explotación y aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo, autorice favorablemente el cambio de uso del agua a público urbano y la transmisión del título a favor de "**EL CESIONARIO**", mientras tanto, "**EL DESARROLLADOR**", tendrá a su cargo la obligación del pago de los consumos y contribuciones que se generen por concepto del aprovechamiento de "**LA CONCESIÓN**" hasta que la autoridad competente autorice favorablemente la transmisión del Título con sus modificaciones y emita el nuevo Título de concesión a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

CUARTA.- "**EL CEDENTE**" así como "**EL DESARROLLADOR**", se obligan a tramitar de manera conjunta con el "**EL CESIONARIO**" ante la **COMISIÓN NACIONAL DE 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, y/o recoger cualquier documento.

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

El presente contrato no producirá ninguna consecuencia Jurídica, si la **COMISIÓN NACIONAL DE AGUA (CONAGUA)**, no otorga la citada autorización. En este último supuesto, el presente contrato de "**CESIÓN**" se dará por terminado de pleno derecho, debiendo "**LAS PARTES**", restituirse íntegramente las prestaciones que en términos del presente contrato se hayan realizado, regresando las cosas al estado que guardaban previamente a la celebración del presente instrumento.

SEXTA.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE 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, su Reglamento, el **"TITULO DE CONCESIÓN"**, así como cualquier otra disposición legal aplicable a la presente cesión, por lo que **"EL CEDENTE"** y **"EL DESARROLLADOR"**, mediante la firma del presente contrato se obligan a notificar y obtener la autorización a efecto de que **"EL CESIONARIO"** pueda ejercitar a su favor o a favor de la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, a partir de que surta efectos la Cesión, ante la **COMISIÓN NACIONAL DE AGUA (CONAGUA)** los derechos que adquiere por la celebración del presente instrumento y, en consecuencia de la cesión.

SÉPTIMA.- Las partes acuerdan que el volumen a transmitir mediante este contrato será tomado a cuenta y abonado a la carga total que tiene que cumplir **"EL DESARROLLADOR"**, por concepto de dotación de agua de la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, desarrollado por la sociedad mercantil denominada **"Inmobiliaria JJ y JL Sociedad Anónima de Capital Variable"**, por lo que **"EL CESIONARIO"** los adquiere para ser incorporados al sistema de agua potable de **"EL MUNICIPIO"** y poder dotar del vital líquido al desarrollo comercial antes citado. Por lo que de existir diferencias de los volúmenes que tiene obligación de otorgar **"EL DESARROLLADOR"**, para dotar de agua potable a la acción urbanística denominada **"Centro Comercial San Sebastián"**, **"EL MUNICIPIO"** podrá exigirle el cumplimiento de estas diferencias a **"EL DESARROLLADOR"**.

OCTAVA.- 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 parcial y definitiva de derechos.

NOVENA.- Las partes acuerdan que los gastos originados por los trámites y formalización ante Notario Público de esta operación, así como las contribuciones, derechos o pagos de cualquier especie correspondientes o derivadas de los trámites que se desprendan del presente acuerdo de voluntades y se generen ante cualquier autoridad competente en materia de derechos de agua, así como por su inscripción en el Registro Público de Derechos de Agua, serán a cargo de **"EL DESARROLLADOR"**, o de quien éste designe por acuerdo privado.

DÉCIMA.- **"EL CEDENTE"** en conjunto con **"EL DESARROLLADOR"**, se obligan al saneamiento para el caso de evicción de los derechos que en este acto se transmiten.

DÉCIMA PRIMERA.- Las partes señalan como domicilio convencional para recibir toda clase de notificaciones, judiciales ó extrajudiciales los siguientes:

"EL CEDENTE":

"EL CESIONARIO": Calle Higuera, número 70 setenta, Colonia Centro, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

"EL DESARROLLADOR": En Avenida de Las Rosas número 210, Colonia Chapalita, Municipio de Guadalajara, Jalisco.

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 SEGUNDA.- **"EL CEDENTE"** en conjunto con **"EL DESARROLLADOR"** serán responsables de los daños y perjuicios que causen a **"EL CESIONARIO"** en caso de que por cualquier causa imputable a aquellos, la autoridad competente decreta la nulidad, suspensión, caducidad o revocación de **"LA CONCESIÓN"** o por la incorrecta información proporcionada por **"EL CEDENTE"** a la Comisión Nacional del Agua para el otorgamiento de **"LA CONCESIÓN"** o de cualquier incumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA.- Este acto jurídico no creará derechos ni sentará precedentes, no podrá ser objeto de ninguna transacción a terceros, no puede transferirse, venderse, rentarse o traspasarse, y no exime a **"EL DESARROLLADOR"**, 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 CUARTA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes con residencia en el Estado de 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 todas y cada una de las hojas que lo integran, en la ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, **el día 7 siete de abril de 2016 dos mil dieciséis**, en unión de dos testigos que en igual forma lo suscriben.

"EL CEDENTE"

C. Reinaldo Rivas Márquez

Representado legalmente por:

C.P. José de Jesús Jiménez Pimentel

"EL DESARROLLADOR":

"Inmobiliaria JJ y JL Sociedad Anónima de Capital Variable"

Representada legalmente por:

C.P. José de Jesús Jiménez Pimentel

"EL CESIONARIO"

"Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco"

Representado legalmente por:

Lic. Alberto Uribe Camacho
Presidente Municipal

Lic. Carlos Jaramillo Gómez
Síndico Municipal

Lic. Erik Daniel Tapia Ibarra
Secretario General del Ayuntamiento

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

TESTIGOS:

Ing. Enrique Javier González Tostado
Director General del Sistema de Agua Potable,
Alcantarillado y Saneamiento del Municipio
de Tlajomulco de Zúñiga (SIAT)

Lic. Alejandro Ruiz de Alba
Director de Acuerdos y
Seguimiento de la Secretaría General