



----- ESCRITURA NÚMERO 42,195 CUARENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO
----- VOLUMEN V CINCO.- TOMO CLXXIII CIENTO SETENTA Y TRES.-----

----- En la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, a los (06) seis de Diciembre del año (2016) dos mil dieciséis, YO, Licenciado **CARLOS CASTRO SEGUNDO**, Notario Público número (5) cinco de esta Municipalidad, hago constar el siguiente acto jurídico: -----

-----I.- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran por una parte EL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL EL **C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ARRENDADOR”**; y por otra parte EL “MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA JALISCO”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS C.C. **ARTURO DÁVALOS PEÑA, JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO Y RICARDO RÉNE RODRÍGUEZ RAMÍREZ** EN SU CARÁCTER DE **PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO Y TESORERO RESPECTIVAMENTE**, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente se le denominará **“EL ARRENDATARIO”**, los cuales se otorgan y sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

----- D E C L A R A C I O N E S: -----

---- I.- Declara **“EL ARRENDADOR”** por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad: -----

---- **I.1** Que el “Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco” es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto número 22862/LVIII/09, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” de fecha 19 diecinueve de noviembre del 2009 dos mil nueve. -----

---- **I.2** Que su designación como Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco lo acredita con el nombramiento hecho a su favor por el C. Licenciado **SALVADOR GONZÁLEZ RESÉNDIZ** Director General de Abastecimiento de la Secretaría de Planeación, mediante acuerdo SEPAF/ADMON/0001/213, emitido con fecha 06 seis de Marzo de 2013 dos mil trece, Autorizado por el Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, el MTRO. **JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ**, y del cual tomo protesta con misma fecha, publicado debidamente en el Periódico Oficial de fecha 01 primero de MARZO DE 2013 dos mil trece “El Estado de Jalisco” en la ciudad de Guadalajara Jalisco, y que con fundamento en el artículo 154 ciento cincuenta y cuatro, fracción XV de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer obligaciones a nombre de su representada, nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna. -----

---- **I.3** Que el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco tiene la libre y legal disposición del Régimen de Propiedad en Condominio denominado **“CONDominio UMA”** mismo que a continuación se detalla: -----

---- a).- **UNIDAD PRIVATIVA 1 (ESTACIONAMIENTO SÓTANO) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDominio UMA” QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE**

Cotejado

2,929.46 m2 DOS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE METROS CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS, inscrito bajo el FOLIO REAL número 4038259 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, CINCO, NUEVE).-----

---- b).- UNIDAD PRIVATIVA 1-A (NIVEL SÓTANO) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 180.00 m2 CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038260 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, SEIS, CERO).-----

---- c).- UNIDAD PRIVATIVA 1-B (NIVEL SÓTANO) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 28.76 m2 VEINTIOCHO METROS SETENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038261 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, SEIS, UNO).-----

---- d).- UNIDAD PRIVATIVA 20 VEINTE (PLANTA BAJA) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 107.35 m2 CIENTO SIETE METROS TREINTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038280 (CUATRO, CERO, TRESA, OCHO, DOS, OCHO, CERO).-----

---- e).- UNIDAD PRIVATIVA 21 VEINTIUNO (PRIMER NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 1,798.27 m2 MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS VEINTISIETE CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038281 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, OCHO, UNO).-----

---- f).- UNIDAD PRIVATIVA 22 VEINTIDOS (SEGUNDO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 1,798.27 m2 MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS VEINTISIETE CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se



encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038282 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, OCHO, DOS). -----

--- g).- UNIDAD PRIVATIVA 23 VEINTITRES (TERCER NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO "CONDOMINIO UMA" QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 1,798.27 m2 MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS VEINTISIETE CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038283 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, OCHO, TRES). -----

--- h).- UNIDAD PRIVATIVA 24 VEINTICUATRO (CUARTO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO "CONDOMINIO UMA" QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 550.89 M2 QUINIENTOS CINCUENTA METROS OCHENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038284 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, OCHO, CUATRO). --

--- i).- UNIDAD PRIVATIVA 26 VEINTISEIS (CUARTO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO "CONDOMINIO UMA" QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 418.38 m2. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038286 (CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, OCHO, SEIS).-----

--- j).- UNIDAD PRIVATIVA 27 VEINTISIETE (QUINTO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO "CONDOMINIO UMA" QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA AVENIDA MEZQUITAL NÚMERO 604 SEISCIENTOS CUATRO DE LA COLONIA LOS PORTALES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. SUPERFICIE DE 377.06 m2 TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS SEIS CENTIMETROS CUADRADOS. DATOS DE REGISTRO: El inmueble antes descrito se encuentra inscrito en el FOLIO REAL número 4038287(CUATRO, CERO, TRES, OCHO, DOS, OCHO, SIETE). -----

--- Tal como se acredita de la escritura pública 40,832 cuarenta mil ochocientos treinta y dos de fecha 25 veinticinco días del mes de Mayo del año (2016) dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del suscrito notario.-----

--- Razón por lo cual puede entregarlo en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO".-----

--- 1.4 Declara el arrendador que señala como su domicilio convencional en los términos del artículo 76 setenta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco, el marcado con el número 1155 mil ciento cincuenta y cinco de la Avenida Magisterio esquina con Durango, Colonia Observatorio, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. -----

--- 2. Declara "EL ARRENDATARIO" -----

Cotejado

---- **2.1** Declara el arrendatario que se encuentra facultado para la celebración del presente contrato, en términos del artículo 52 cincuenta y dos, fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.-----

---- **2.2** Declara el arrendatario que señala como su domicilio convencional en los términos del artículo 76 setenta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco, el que ocupa el Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, ubicado en calle Independencia número 123 ciento veintitrés, Colonia Centro, Puerto Vallarta, Jalisco. -----

----Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes: -----

-----**C L A U S U L A S:** -----

---- **PRIMERA.- OBJETO.**-El bien objeto del presente arrendamiento, son las unidades privativas ubicadas en Avenida Mezquitil número 604 en la Colonia Los Portales en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco en el “CONDOMINIO UMA” (señaladas en la declaración I.3), mismas que constan de: **a).- UNIDAD PRIVATIVA 1 (ESTACIONAMIENTO SÓTANO) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” b).- UNIDAD PRIVATIVA 1-A (NIVEL SÓTANO) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” c).- UNIDAD PRIVATIVA 1-B (NIVEL SÓTANO) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” d).- UNIDAD PRIVATIVA 20 (PLANTA BAJA) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” e).- UNIDAD PRIVATIVA 21 (PRIMER NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” f).- UNIDAD PRIVATIVA 22 (SEGUNDO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” g).- UNIDAD PRIVATIVA 23 (TERCER NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” h).- UNIDAD PRIVATIVA 24 (CUARTO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” i).- UNIDAD PRIVATIVA 26 (CUARTO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA” j).- UNIDAD PRIVATIVA 27 (QUINTO NIVEL) DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO UMA”.**-----

---- **SEGUNDA.- PRECIO.**-EL “ARRENDATARIO” pagará a “EL ARRENDADOR” por el uso de las unidades privativas descritas en la cláusula primera, la cantidad de **\$850,000.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado, de manera **MENSUAL** en forma adelantada, los primeros **CINCO DÍAS** de cada mes, **a partir del día 01 uno del mes de OCTUBRE del año 2016 dos mil dieciséis, en la cuenta bancaria o bien en la cajas de “EL ARRENDADOR”** cita en Av. Magisterio número 1155, Colonia Observatorio de esta Ciudad. El monto de la renta tendrá vigencia durante los primeros doce meses de vigencia del presente contrato, el importe será actualizado en forma anual conforme al INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) general publicado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), del año inmediato anterior al vencimiento de la anualidad, más el impuesto al Valor Agregado respectivo. Cabe señalar que en consideración a lo establecido en el convenio Administrativo de pago de adeudos generados por concepto de aportaciones al fondo de pensiones, vivienda, actualizaciones y recargos celebrado entre el Municipio de Puerto Vallarta y el Instituto de Pensiones del Estado, con fecha 07 de septiembre de 2015, dicho Ayuntamiento cuenta con



un saldo a favor de \$36'598,387.65 pesos (Treinta y Seis Millones Quinientos Noventa y Ocho Mil Trescientos Ochenta y Siete pesos 65/100 M.N.), saldo que será aplicado para el pago de rentas materia del presente contrato.-----

---- **TERCERA.- RENOVACIÓN.-** Al término del presente contrato y en el supuesto que las partes opten por su renovación, el incremento será de acuerdo al INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) general publicado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), del año inmediato anterior al vencimiento de la anualidad, más el Impuesto al Valor Agregado respectivo. -----

---- **CUARTA.- USO Y FINALIDAD.- “EL ARRENDADOR”** entrega en arrendamiento y **“EL ARRENDATARIO”** recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción las unidades privativas descritas en el presente instrumento referidas en la cláusula **PRIMERA** del presente contrato, y a conservar y entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe. --

---- **QUINTA.- PLAZO.-** Los contratantes pactan que el plazo del presente contrato será de 20 VEINTE AÑOS; comenzando a partir del **01 UNO DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS** y concluyendo el día **30 TREINTA DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2036 DOS MIL TREINTA Y SEIS**, por lo que en esta fecha **“EL ARRENDATARIO”** devolverá a **“EL ARRENDADOR”** la posesión de las unidades privativas materia del presente contrato, en el mismo buen estado en que lo recibe, junto con sus frutos, accesorios y mejoras, renunciando expresamente al derecho de prórroga. -----

---- **SEXTA.- PAGO DE SERVICIOS “EL ARRENDATARIO”** se obliga a pagar puntualmente los servicios de energía eléctrica, agua potable y cualquier otro servicio de naturaleza análoga que por el uso, goce y disfrute de las unidades privativas objeto del presente contrato le correspondan, así como los adeudos que queden pendientes por tales conceptos al desocupar y entregar el inmueble a **“EL ARRENDADOR”**, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2023 fracción IX del Código Civil del Estado de Jalisco. -----

---- **SÉPTIMA.- OCUPACIÓN DESPUÉS DE CONCLUIDO.-** Una vez concluido el término del presente contrato, si **“EL ARRENDATARIO”** sigue en posesión de la finca arrendada sin consentimiento de **“EL ARRENDADOR”**, pagará por concepto de pena una renta mensual equivalente a la consignada en la **CLÁUSULA SEGUNDA**, incluida su actualización conforme a los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, incrementada en términos del artículo 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco, sin que ello implique novación o prórroga de contrato en tanto no desocupe y entregue a satisfacción de **“EL ARRENDADOR”** el inmueble arrendado, LO ANTERIOR INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL ARRENDADOR TENDRÁ LIBRE Y EXPEDITO SU DERECHO PARA DEMANDAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, DICHA RENTA SE INCREMENTARA CADA AÑO Y EN LA MISMA PROPORCION SEÑALADA EN ESTE PUNTO, DURANTE EL TRAMITE DEL JUICIO DE DESOCUPACION. -----

---- **OCTAVA.- MEJORAS.-** Queda prohibido a **“EL ARRENDATARIO”** hacer variaciones al inmueble arrendado, aún con carácter de mejoras, sin el consentimiento expreso de **“EL ARRENDADOR”**, y si lo hace deberá cuando lo devuelva restablecerlo a su estado en que lo reciba,

Cotejado

además de pagar los daños y perjuicios causados al inmueble, lo anterior en los términos del artículo 2016 del Código Civil del Estado, renunciando **“EL ARRENDATARIO”** a la indemnización. Si hay consentimiento por parte de **“EL ARRENDADOR”**, las mejoras que se hagan al inmueble quedaran en beneficio del mismo sin que **“EL ARRENDATARIO”** tenga derecho a ser indemnizado, no obstante dichas mejoras podrán considerarse a cuenta del pago de rentas.-----

---- **NOVENA.- REPARACIONES Y MODIFICACIONES.**-Todas las reparaciones, adecuaciones, modificaciones o adaptaciones que el inmueble arrendado requiera para el fin al cuál será destinado, correrán a cargo de **“EL ARRENDATARIO”**. Así mismo, las partes aquí contratantes aceptan expresamente que las modificaciones o adaptaciones llevadas a cabo quedarán a favor de **“EL ARRENDADOR”**. -----

---- **DÉCIMA.- INTERÉS.**- En caso de incurrir en mora en el pago de las rentas, entendiéndose por tal pagar después del quinto día de la fecha de pago, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a pagar a **“EL ARRENDADOR”** un interés moratorio mensual que se calcularán en base a los Certificados de la Tesorería de la Federación, (CETES). -----

---- **DÉCIMA PRIMERA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.**- Los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato además de las establecidas por la ley, las siguientes: **A) Prestar u ocupar en forma conjunta el inmueble arrendado. B) Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos. C) La falta de pago puntual de dos mensualidades de renta. D) Variar el terreno dado en arrendamiento, haciéndole modificaciones sean útiles o de ornato, sin autorización de “EL ARRENDADOR”. E) Dedicar la finca arrendada a un uso distinto al establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato. F) Guardar en la finca sustancias peligrosas, explosivos o inflamables, así como tener animales en la misma. G) Causar daños “EL ARRENDATARIO” de forma intencional al inmueble dado en arrendamiento. SI “EL ARRENDATARIO” DA LUGAR A LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO POR INCURRIR EN CUALQUIERA DE LAS CAUSALES A QUE SE REFIERE ESTA CLAUSULA, MOTIVARA QUE SE LE EXIJA TAMBIEN EL PAGO DE LA PENA ESTIPULADA EN LA CLAUSULA SEPTIMA DE ESTE CONTRATO, MISMA QUE SURTIRA EFECTOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE DE LA CAUSA DE RESCISION. H) Por solicitud expresa de “EL ARRENDATARIO” cumpliendo lo previsto por la cláusula vigésima primera del presente contrato.** -----

---- **DÉCIMA SEGUNDA.- TRÁMITES JUDICIALES.**- Si **“EL ARRENDATARIO”** da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con intervención de Abogados, aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas, será responsable de los gastos y costas que se generen.

---- **DÉCIMA TERCERA.- RENUNCIAS.**- **“EL ARRENDATARIO”** renuncia expresamente al derecho del tanto y de preferencia previstos en los artículos 2026 y 2025 del Código Civil del Estado de Jalisco, respectivamente. -----

---- **DÉCIMA CUARTA.- VISITAS DE .-EL ARRENDADOR”** tendrá derecho de llevar a cabo, por conducto de sus empleados inspecciones a las unidades privativas materia del presente contrato, sin necesidad de previo aviso a **“EL ARRENDATARIO”** o a persona que designe éste, al interior del

inmueble cuantas veces lo requiera. Los gastos que generen las visitas de inspección correrán por cuenta de **"EL ARRENDADOR"**. -----

---- **DÉCIMA QUINTA.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-** **"EL ARRENDATARIO"** está obligado al cumplimiento de todas las obligaciones pactadas, aún cuando hubiere vencido el presente contrato, renunciando expresamente a los beneficios de orden y exclusión y acepta que su obligación durará todo el tiempo que dure el arrendamiento, renunciando al beneficio establecido por el artículo 2143 y 2143 bis del Código Civil del Estado de Jalisco. -----

---- **DÉCIMA SEXTA.- SINIESTROS.-** **"EL ARRENDATARIO"** no será responsable de los daños o perjuicios que sean ocasionados al inmueble por motivo de temblores, incendios, inundaciones, motines, actos vandálicos o subversivos y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor. De igual forma queda rescindido automáticamente el presente contrato sin responsabilidad para **"EL ARRENDATARIO"** si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando el inmueble materia de este contrato. -----

---- **DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIO LEGAL.-** **"EL ARRENDATARIO"**, podrá ser llamado a juicio en el inmueble ubicado en calle Independencia #123, Colonia Centro, Puerto Vallarta, Jalisco, en merito a que se reconoce expresamente en forma única el domicilio antes mencionado como domicilio convencional propio, en los términos del artículo 76 del Código Civil del Estado. -----

---- **DÉCIMA OCTAVA.- ENTREGA DEL BIEN.-** Al terminar la vigencia del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"**, se obliga a desocupar el bien arrendado y a entregarlo y ponerlo a disposición de **"EL ARRENDADOR"**, de acuerdo a lo establecido por el Código Civil del Estado de Jalisco. -----

---- **DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** El presente contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si **"EL ARRENDADOR"** vende, realiza o planea realizar construcciones de carácter permanente en el inmueble y que requieran el retiro de los anuncios, estructuras y equipos de **"EL ARRENDATARIO"**, pero deberá **"EL ARRENDADOR"** dar aviso por escrito con noventa días naturales de anticipación a **"EL ARRENDATARIO"**. -----

---- **VIGÉSIMA.- MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES.-** Las partes serán responsables 50% y 50% del mantenimiento adecuado de las áreas comunes del bien inmueble en donde se encuentran las unidades privativas materia del presente contrato. -----

---- **VIGÉSIMA PRIMERA.- PENALIZACIÓN.-** Si **"EL ARRENDATARIO"** decide terminar anticipadamente el plazo de este contrato se obliga a cubrir a **"EL ARRENDADOR"** el pago de TRES rentas mensuales equivalentes a lo consignado en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente contrato.

---- **VIGÉSIMA SEGUNDA.-** Los contratantes, para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que por razón del domicilio presente o futuro pudiese corresponderles. -----

----- REPRESENTACION -----

---- **PRIMERA.- REPRESENTACIÓN QUE EJERCEN LOS C.C. ARTURO DÁVALOS PEÑA, JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO Y RICARDO RENÉ RODRÍGUEZ**



Cotejado

RAMIREZ, COMO PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO Y TESORERO, RESPECTIVAMENTE, DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. -----

---- Manifiestan los C.C. **ARTURO DÁVALOS PEÑA, JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO y RICARDO RENÉ RODRÍGUEZ RAMIREZ**, en su carácter de **Presidente Municipal, Síndico y Tesorero**, respectivamente, del **MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO**, que por lo que respecta a los dos primeros, resultaron electos Presidente y Síndico Municipal para el período comprendido a partir del día 1º primero de Octubre del año 2015 dos mil quince, hasta el día 30 treinta de septiembre del 2018 dos mil dieciocho, según consta en el documento denominado Constancia de Mayoría de Votos de Elección de Municipios para la integración del **MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA** expedida por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco; y finalmente, por lo que respecta al tercero de ellos, que fue designado para desempeñar el cargo de Tesorero Municipal en sesión del propio **MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**. Así mismo, se hace la mención que los tres otorgantes son servidores del sector oficial, cuyo cargo es público y notorio que desempeñan, por lo cual no es necesario que acrediten su calidad, asentándose la presente constancia a efecto de cumplir con la fracción II dos romano del artículo 90 noventa de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco. -----

--- SEGUNDA.- REPRESENTACIÓN QUE EJERCE EL SEÑOR FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS COMO DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO. -----

---- En los términos de la fracción II dos romano, del artículo 90 noventa de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, no es necesario que el Contador Público **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**, acredite al suscrito Notario su nombramiento que por acuerdo del Titular del Poder Ejecutivo del Estado de fecha 06 seis de Marzo de 2013 dos mil trece, le confirió el cargo público y notorio de **Director General** del organismo público descentralizado denominado **INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO (EL IPEJAL)** y por tanto, cuenta con todas las facultades, atribuciones y representación legal para formalizar esta escritura en los términos a que se refiere el artículo 154 ciento cincuenta y cuatro y demás relativos de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; y bajo protesta de decir verdad, manifiesta que a la fecha de su firma no le han sido revocadas, limitadas ni restringidas en forma alguna, con la siguiente documentación: -----

---- No obstante lo anterior, el Contador Público **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**, me acredita sus facultades para comparecer a este acto, las cuales manifiesta bajo protesta de decir verdad que, a la fecha no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, con la siguiente documentación:

---- **a).- NOMBRAMIENTO DE DIRECTOR: -----**

---- “SEPAF/DMON/DGA/0001/213.- **C. SECRETARIOS Y TITULARES DE ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE JALISCO.- Presente.-** Apreciables Titulares:- El suscrito Lic. **SALVADOR GONZÁLEZ RESÉNDIZ**, Director General de Abastecimiento de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco, en cumplimiento a las facultades otorgadas al suscrito mediante acuerdo emitido por el **GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE**



JALISCO MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DIAZ, de fecha 1 de Marzo del 2013, publicado debidamente en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, Tomo CCCLXXV número 24 de la Sección II, el día 5 de Marzo del presente año. Designo en este acto al C. **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**, Director General del **Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**, quien antes de tomar posesión de este cargo deberá rendir la Protesta de Ley.- Dense los avisos correspondientes.- Así lo resolvió el Ciudadano Director General de Abastecimiento de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco.- Guadalajara, Jalisco, a los 6 seis días del mes de Marzo del 2013 dos mil trece.- Atentamente.- Una firma ilegible.- A máquina:- Lic. **SALVADOR GONZÁLEZ RESÉNDIZ**.- Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco.- c. c. p. Mtro. Ricardo Villanueva Lomelí.- Secretario de Planeación, Administración y Finanzas...".-----

---- b).- **PROTESTA DE LEY:**-----

---- "Al margen: El sello del Escudo Nacional que dice:- Estados Unidos Mexicanos.- El Escudo Nacional del Estado de Jalisco.- GOBIERNO DE JALISCO.- PODER EJECUTIVO.- SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN.- Dentro: En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, al día 06 seis del mes de marzo de 2013 dos mil trece, presente el Ciudadano C. **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**, quien fue designado Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, ante el ciudadano licenciado **SALVADOR GONZÁLEZ RESÉNDIZ**, Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas, del Gobierno del Estado de Jalisco, en cumplimiento a las facultades otorgadas mediante acuerdo emitido por el GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO, MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DIAZ, de fecha 1 de Marzo de 2013, publicado debidamente en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 4, de la Sección II; el día 5 de Marzo del presente año, así como por los artículos 4., fracciones IV y V, 59 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco y 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, quien lo interrogó en los siguientes términos:- "¿Protesta Usted desempeñar leal y patrióticamente el cargo de **Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**, que se le ha conferido, guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Particular del Estado y las leyes que de ellas emanen, mirando en todo momento por el bien y prosperidad de la Nación y el Estado?..- Contestando el interpelado....."Si Protesto".- Agregando el licenciado **SALVADOR GONZÁLEZ RESÉNDIZ**, "Si no lo hiciere, que la Nación y el Estado se lo demande".- Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose por duplicado la presente, firmando los que en ella intervinieron.- Una firma ilegible.- A máquina:- Lic. **SALVADOR GONZÁLEZ RESÉNDIZ**.- Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco.- Una firma ilegible.- A máquina:- C. **FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS**.- Director General Designado...".-----

---- c).- Asimismo manifiesta el Director del **INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**, que del decreto número 2282/LVIII/2009 del Honorable Congreso del Estado de Jalisco,

Cotejado

publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, de fecha 19 diecinueve de Noviembre de 2009 dos mil nueve Tomo CCCLXV (trescientos sesenta y cinco en número romano) Sección IV (cuatro romano), que contiene la promulgación de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se desprende de su texto en lo conducente y copio como sigue: [...] Artículo 148. El Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, con autonomía técnica y operativa, personalidad jurídica y patrimonio propio, con las atribuciones de servicio y de autoridad que esta Ley le concede para el cumplimiento de los fines de la seguridad social que le son confiados.- Artículo 149. Son atribuciones y funciones del Instituto las siguientes: I. Administrar y otorgar las prestaciones y servicios derivados de cada uno de los ramos y sistemas establecidos en esta Ley; II. Realizar las actividades de servicio y de autoridad tendientes a cumplir y hacer cumplir la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco; III. Verificar y requerir el cumplimiento de las obligaciones de las entidades públicas patronales y de los afiliados, dictando medidas correctivas, *determinando los créditos y requiriendo su pago*. [...] Artículo 150. El Instituto contará con los siguientes órganos de gobierno: 1. El Consejo Directivo; y II. La Dirección General. [...] Artículo 154. El Director General será designado por el Gobernador del Estado y tendrá las atribuciones, obligaciones y funciones siguientes: [...] XVI. *Celebrar los contratos, convenios y demás actos necesarios para la operación del Instituto*, siendo indispensable la autorización del Consejo Directivo cuando se trate de actos y contratos de adquisición y enajenación sobre bienes inmuebles constituidos e inventariados como reservas patrimoniales del Instituto; [...] Artículo 155. Son recursos patrimoniales del Instituto: [...] IV. Los créditos e intereses a favor del Instituto; V. Los intereses, rentas, plusvalías, rendimientos, frutos y demás utilidades que se obtengan de la administración de sus recursos; TRANSITORIOS.- OCTAVO. En todos los procesos, procedimientos, juicios, sucesiones, legados, convenios, contratos, hipotecas, fianzas, *acuerdos y cualquier otro instrumento jurídico suscrito, iniciado o del que forme parte la Dirección de Pensiones del Estado a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se deberá entender que se refiere al organismo público descentralizado denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco*. [...] DÉCIMO. *Todos los recursos materiales, financieros y humanos de la actual Dirección de Pensiones del Estado pasarán a formar parte del organismo público denominado Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco*. Ordenamientos que por ser elevados a la categoría de Ley no requieren ser agregados en forma alguna al Libro de Documentos del protocolo a mi cargo”. -----

---- d).- Asimismo manifiesta el Director del **INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**, que en sesiones del Consejo Directivo de la Dirección de Pensiones del Estado, (hoy Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco) de fechas 21 veintiuno y 30 treinta de mayo de 1990 mil novecientos noventa, se acordó entre otras cosas, lo siguiente: **I.-** El día 21 veintiuno de febrero de 1990 mil novecientos noventa, reanudar el otorgamiento de préstamos hipotecarios y se autorizó al Director del Organismo a que establezca los requisitos administrativos para el otorgamiento del crédito. **II.-** El día 30 treinta de mayo de 1990 mil novecientos noventa, autorizar al Director de Pensiones del Estado, para efectuar las acciones necesarias para la aplicación de los fondos específicos que dicho organismo ha autorizado para préstamos hipotecarios, y se confirió autorización al Director para firmar



las escrituras en representación de Pensiones. Continúa manifestando el Apoderado del INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, bajo protesta de conducirse con verdad que la personería que le fue conferida, no le ha sido revocada, suspendida ni limitada, y que el otorgante de su mandato goza con capacidad legal y natural para otorgar dicho acto jurídico y subsiste. -----

----- CERTIFICACIÓN NOTARIAL -----

----- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE: -----

----- I.- De que me identifiqué plenamente como Notario ante los otorgantes, y de que me aseguré de su identidad de la siguiente manera: El señor **ARTURO DAVALOS PEÑA** con su credencial para votar con número de folio [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral documento que en este acto devuelvo al interesado y agrego en copia cotejada y certificada al Apéndice de esta escritura bajo **EL NUMERO CORRESPONDIENTE**; del señor **JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO** con su credencial para votar con número de folio [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral documento que en este acto devuelvo al interesado y agrego en copia cotejada y certificada al Apéndice de esta escritura bajo **EL NUMERO CORRESPONDIENTE**; del señor **RICARDO RENÉ RODRÍGUEZ RAMIREZ** con su credencial para votar expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral documento que en este acto devuelvo al interesado y agrego en copia cotejada y certificada al Apéndice de esta escritura bajo **EL NUMERO CORRESPONDIENTE**; del señor **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS** con credencial para votar folio número [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]), expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral documento que en este acto devuelvo al interesado y agrego en copia cotejada y certificada al Apéndice de esta escritura bajo **EL NUMERO CORRESPONDIENTE**.-----

---- Y a todos los considero con capacidad legal para contratar y obligarse, pues no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural, ni tengo conocimiento que estén sujetos a incapacidad civil.--

----- II.-De que por sus generales los otorgantes me manifestaron ser: -----

---- El señor **ARTURO DÁVALOS PEÑA**, originario del Municipio de [REDACTED] Estado de [REDACTED] lugar en donde nació el día [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] de nacionalidad mexicana, [REDACTED] funcionario público del sector oficial Municipal, con domicilio en calle Independencia número 123 ciento veintitrés, colonia Centro, Código Postal 48300 cuarenta y ocho mil trescientos, en la ciudad de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco. -----

---- El señor **JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO**, originario del Municipio de [REDACTED] Estado de [REDACTED] lugar en donde nació el día [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] de nacionalidad mexicana, [REDACTED] funcionario público del sector oficial Municipal, con domicilio en calle Independencia número 123 ciento veintitrés, colonia Centro, Código Postal 48300 cuarenta y ocho mil trescientos, en la ciudad de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco. -----

---- El señor **RICARDO RENÉ RODRÍGUEZ RAMIREZ**, originario del Municipio de [REDACTED] Estado de [REDACTED] lugar en donde nació el día [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] de nacionalidad mexicana, [REDACTED] funcionario público del sector oficial

Cotejado

Municipal, con domicilio en calle Mezquital número 604 seiscientos cuatro, colonia Los Portales, Código Postal 48315 cuarenta y ocho mil trescientos quince, en la ciudad de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco. -----

---- El señor **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**, originario de la ciudad de [REDACTED] Estado de [REDACTED] lugar en donde nació el día [REDACTED] de nacionalidad mexicana, [REDACTED] con domicilio en el edificio número [REDACTED] en la ciudad de [REDACTED] Estado de [REDACTED] y de tránsito por esta Municipalidad.-----

---- **III.-** De que le hice saber a los otorgantes que el presente instrumento es susceptible de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.-----

---- **VII.-** De que leído que fue por Mí, el instrumento que antecede a sus otorgantes y previa explicación y advertencia que les hice sobre su validez, alcance y consecuencias legales, así como sobre la necesidad de su registro, se manifestaron conformes con su contenido y lo ratificaron y firmaron ante Mí, en el Protocolo y en el Duplicado a las 09:45 nueve horas cuarenta y cinco minutos del 17 diecisiete de Enero del 2017 dos mil diecisiete.-----

----- FIRMADO: FIRMA ILEGIBLE: **ARTURO DAVALOS PEÑA** FIRMA ILEGIBLE: **JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO** FIRMA ILEGIBLE: **RICARDO RENÉ RODRÍGUEZ RAMIREZ** FIRMA ILEGIBLE: **FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**.-----

---- YO, EL NOTARIO AUTORIZO ESTA ESCRITURA EN EL MISMO ACTO EN QUE QUEDO FIRMADA,- DOY FE.-----

---- MI RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

---- AL CALCE DE MI PROTOCOLO ASENTÉ LA SIGUIENTE NOTA: -----

---- “Agregue a mi Libro de Documentos bajo las letras (5) El duplicado del Aviso dado al Archivo de Instrumentos Públicos; (6) aviso de Negocios Jurídicos e Instrumentos Notariales.-----

---- MI RUBRICA EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

---- Doy fe de que los insertos concuerdan fielmente con sus Originales.-----

----- EXPIDO LA PRESENTE **COPIA CERTIFICADA**, QUE SE COMPULSA DE SU MATRIZ EN 06 SEIS FOJAS ÚTILES, A SOLICITUD DE: EL “MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA JALISCO”, **REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS C.C. ARTURO DÁVALOS PEÑA, JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO Y RICARDO RENE RODRÍGUEZ RAMÍREZ EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO Y TESORERO RESPECTIVAMENTE, PARA QUE LE SIRVA DE CONSTANCIA.- QUEDA COTEJADO Y CORREGIDO.- DOY FE.**-----

----- **PUERTO VALLARTA, JALISCO, A LOS (15) QUINCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO (2017) DOS MIL DIECISIETE.**-----

