

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ARTURO JIMÉNEZ BAYARDO, POR CONDUCTO DE SU APODERADA LA SEÑORA ALEJANDRA JIMÉNEZ DIAQUE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO DENOMINADO COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL EN FUNCIONES, CONFORME AL ACUERDO DELEGATORIO DG-386/2016, EL SEÑOR CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ SOLIS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA", A LOS COMPARECIENTES EN SU CONJUNTO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

### **DECLARACIONES:**

I. Declara **"EL ARRENDADOR"** por conducto de su apoderada:

- a) Ser persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, y que cuenta con plena capacidad para contratar en los términos de este instrumento.
- b) Que su apoderada cuenta con la capacidad y facultades jurídicas necesarias para contratar y obligarlo en los términos del presente instrumento, mismas que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna, según consta en la Escritura Pública número 12,363 de fecha 15 de Octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Quiñones Ruiz, Notario Público Titular número 18 de Zapopan, Jalisco.
- c) Ser legítimo y único propietario del inmueble ubicado en la calle Brasilia, marcado con el número 420, en la colonia Los Colomos, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, (en lo sucesivo **"EL INMUEBLE"**).
- d) Que **"EL INMUEBLE"** objeto del presente Contrato se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, pago de servicios, que no reporta a la fecha adeudo alguno por concepto de gastos de administración o de cualquier otro, y que se encuentra libre de cualquier vicio o defecto que pudiese perjudicar a **"LA ARRENDATARIA"**.
- e) Que es su deseo otorgar mediante arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"** el uso y goce temporal de **"EL INMUEBLE"**, de conformidad con las estipulaciones que más adelante se establecen.

II. Declara **“LA ARRENDATARIA”** por conducto de su representante:

- a) Que es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con autonomía técnica, ejecutiva, administrativa, presupuestal y de gestión, para la consecución de su objeto, la realización de sus funciones y atribuciones y la emisión de actos de autoridad conforme a la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios y su Reglamento.
- b) Que su Registro Federal de Contribuyentes es la clave CEA070225JK4.
- c) Que por acuerdo de fecha 24 de mayo del 2016 y con fundamento en el artículo 35 fracciones I y V de la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios, así como el artículo 31 de su reglamento, el Ingeniero Felipe Tito Lugo Arias, en su carácter de Director General, y Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración, con todas las facultades generales y las que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, tuvo a bien designar al Ingeniero Carlos Alberto Hernández Solís, quien tiene la calidad de Gerente de Ingeniería del Organismo Público Descentralizado, para que supla la ausencia del Director, durante el periodo del 2 de junio al 11 de julio de 2016, por lo que durante esos días le encomendó la atención de todos los asuntos que como Director General de la Comisión Estatal del Agua Jalisco, le corresponde desahogar; En virtud de lo anterior, se delegó en dicho profesionista las facultades señaladas en el artículo 35, así como las establecidas en el artículo 32 del Reglamento de la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios y exclusivamente por el periodo antes citado.
- d) Que conoce el estado físico de **“EL INMUEBLE”**, por lo que es su deseo adquirir su uso y goce temporal mediante el presente arrendamiento.

III. Declaran **“LAS PARTES”** por conducto de sus representantes:

- a) Que reconocen como ciertas las Declaraciones anteriores.
- b) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la firma del presente Contrato.
- c) Que comparecen en este acto a otorgar su consentimiento, manifestando conocer plenamente el sentido del Contrato, no existiendo dolo, mala fe, lesión o error que pudieran invalidarlo.

En base a las Declaraciones que anteceden, **“LAS PARTES”** convienen en celebrar el presente *Contrato de Arrendamiento*, de conformidad con las siguientes,

2

OM

## CLÁUSULAS:

### **PRIMERA.- OBJETO.**

Por virtud del presente Contrato, “EL ARRENDADOR” concede en este acto a “LA ARRENDATARIA”, el uso y goce temporal de “EL INMUEBLE” mediante *Arrendamiento*, obligándose por su parte “LA ARRENDATARIA” a pagar el monto pactado por concepto de renta mensual, los que le corresponden de acuerdo al presente instrumento, así como al cumplimiento de las obligaciones que adquiere conforme a lo que más adelante se establece.

### **SEGUNDA.- RENTA Y FORMA DE PAGO.**

“LA ARRENDATARIA” pagará a “EL ARRENDADOR” por concepto de renta mensual por “EL INMUEBLE”, durante el primer año de vigencia del presente arrendamiento, la cantidad de \$28,140.70 (*Veintiocho Mil Ciento Cuarenta Pesos Setenta Centavos Moneda Nacional*), más el Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones correspondientes.

Asimismo, acuerdan “LAS PARTES” que el monto de la renta mensual incrementará al concluir el primer año de vigencia de este instrumento, en la cantidad equivalente al 5% (Cinco por ciento) de la renta mensual vigente en ese momento.

Dicha cantidad deberá ser cubierta por “LA ARRENDATARIA” a “EL ARRENDADOR” sin necesidad de previo requerimiento, dentro de los primeros 5 (cinco) días del mes que corresponda, mediante depósito bancario o transferencia electrónica en la cuenta bancaria que para tal efecto le indique “EL ARRENDADOR”, o mediante cheque que será entregado en el domicilio señalado por este último en la cláusula Décimo Sexta del presente Contrato.

Ahora bien, en el supuesto de que “LA ARRENDATARIA” liquide algún pago mensual por medio de cheque y éste no fuese pagado a “EL ARRENDADOR” por cualquier causa por la Institución de Crédito librada, “LA ARRENDATARIA” pagará a “EL ARRENDADOR” una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la cantidad por la que se haya girado el título de crédito, en términos de lo estipulado por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin perjuicio de la acción que la Ley citada establece y conforme a lo previsto en este Contrato.

Por su parte, “EL ARRENDADOR” hará entrega a “LA ARRENDATARIA” del recibo correspondiente del pago de las rentas que liquide.

Por otro lado, se establece que **"LA ARRENDATARIA"** no podrá retener la renta bajo concepto alguno, quedando obligada a liquidar la renta íntegra y cualesquiera otras cantidades que adeude a **"EL ARRENDADOR"**, precisamente en las fechas establecidas y hasta el día en que desocupe y entregue a **"EL ARRENDADOR"**, la posesión jurídica y material de **"EL INMUEBLE"**.

### **TERCERA.- DEPÓSITO.**

**"LAS PARTES"** establecen que **"LA ARRENDATARIA"** entregará por concepto de depósito en garantía por el presente Arrendamiento en favor de **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad de **\$28,140.70 (Veintiocho Mil Ciento Cuarenta Pesos Setenta Centavos Moneda Nacional)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, que es la cantidad equivalente a un mes de renta, conforme a lo estipulado en la cláusula anterior.

Ahora bien, de la cantidad objeto de depósito señalada con anterioridad, **"EL ARRENDADOR"** declara haber recibido previo a la formalización de este Contrato por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, la cantidad de **\$26,800.67 (Veintiséis Mil Ochocientos Pesos Sesenta y Siete Centavos Moneda Nacional)**, por lo que ésta acepta que tiene un saldo pendiente de pago en favor de **"EL ARRENDADOR"**, por dicho concepto por un monto de **\$1,340.03 (Mil Trescientos Cuarenta Pesos Tres Centavos Moneda Nacional)**, el cual liquida en este acto en favor de **"EL ARRENDADOR"**, constituyéndose el presente documento en el recibo más amplio y eficaz que en derecho corresponda.

Asimismo, acuerdan **"LAS PARTES"** que el monto que por concepto de depósito en garantía que debe entregar **"LA ARRENDATARIA"** a **"EL ARRENDADOR"**, incrementará atendiendo a la mecánica establecida para el aumento de renta en este instrumento.

**"EL ARRENDADOR"** utilizará la cantidad entregada por concepto de depósito para garantizar el pago de los daños a **"EL INMUEBLE"** que en su caso se causen al mismo, así como para cubrir la renta vencida y no pagada al momento de desocupación del mismo, por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, y en su caso, para el pago de cuotas de mantenimiento o de servicios pendientes de liquidar por cuenta de ésta, hasta por el monto que pueda ser cubierto.

En el supuesto de que **"LA ARRENDATARIA"** se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones, y en los servicios contratados por su cuenta, y dicho monto no sea utilizado para la reparación de daños a **"EL INMUEBLE"**, **"EL ARRENDADOR"** se compromete a devolverle el depósito de referencia, dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes al vencimiento del presente Contrato, en el entendido de que esta cantidad no generará interés alguno en beneficio de **"LA ARRENDATARIA"**.

04  
C

1

#### **CUARTA.- INTERESES MORATORIOS.**

“LAS PARTES” pactan expresamente que, en el supuesto de que “LA ARRENDATARIA” no realice el pago de la renta en la fecha pactada conforme a lo señalado en la cláusula Segunda, y/o no efectúe el pago íntegro de la misma, incurrirá en mora y deberá pagar intereses moratorios desde la fecha de su vencimiento y hasta el día en que quede liquidada en su totalidad la renta correspondiente. Dichos intereses, serán calculados tomando como base una tasa equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto por concepto de renta mensual han establecido “LAS PARTES”, por cada mes que transcurra sin que ésta haya sido liquidada por “LA ARRENDATARIA” en favor de “EL ARRENDADOR”, en las fechas acordadas.

#### **QUINTA.- VIGENCIA.**

El presente Contrato tendrá una vigencia de **18 (dieciocho)** meses, contados a partir del día 30 de Mayo de 2016, para concluir precisamente el día 29 de Noviembre de 2017.

Por lo tanto, el Contrato concluirá el día prefijado renunciando en este acto “LA ARRENDATARIA”, al derecho de prórroga de la vigencia contractual, consignado en el artículo 2044 del Código Civil del Estado de Jalisco.

En ese sentido, “LAS PARTES” acuerdan que en el supuesto de que “LA ARRENDATARIA” decida dar por terminado el presente Contrato antes del plazo señalado en la presente cláusula, en consecuencia desocupe “EL INMUEBLE” materia de esta operación, deberá dar aviso por escrito de tal situación a “EL ARRENDADOR”, por lo menos con 1 (un) mes previo a la fecha en que decida desocupar “EL INMUEBLE”, obligándose además a liquidar en favor de “EL ARRENDADOR”, el monto total de las rentas pendientes de pago por lo que reste del tiempo de vigencia de este arrendamiento, de conformidad con la fracción III del artículo 2010 del Código Civil del Estado de Jalisco.

#### **SEXTA.- DEVOLUCIÓN DE “EL INMUEBLE”.**

“LAS PARTES” acuerdan que a la fecha de terminación de la vigencia señalada en la cláusula anterior o al momento de actualizarse cualquier causal de rescisión o terminación del Contrato, “LA ARRENDATARIA” devolverá a “EL ARRENDADOR”, la posesión jurídica y material de “EL INMUEBLE” objeto del Contrato en el mismo buen estado en que lo recibió.

Por otro lado, en caso de que “LAS PARTES” deseen continuar con la presente relación contractual una vez concluida la vigencia señalada con anterioridad, “LA ARRENDATARIA” deberá estar al corriente en el pago de la renta mensual y notificar por escrito tal situación a “EL ARRENDADOR” con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que termine la vigencia del presente Contrato, para que “EL ARRENDADOR” en su caso, otorgue su consentimiento a dicha petición y en consecuencia, se celebre un nuevo Contrato.

En dicho supuesto, **“LAS PARTES”** acuerdan que la cantidad señalada en la cláusula Segunda por concepto de renta mensual, se incrementará en una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de dicho monto.

**SÉPTIMA.- DESTINO DE “EL INMUEBLE”.**

**“LA ARRENDATARIA”** destinará **“EL INMUEBLE”** materia del presente Contrato, única y exclusivamente para la instalación y funcionamiento de un estacionamiento privado, quedándole estrictamente prohibido utilizarlo para cualquier otro fin, siendo esto una causa especial de rescisión del Contrato.

**OCTAVA.- CONSERVACIÓN DE “EL INMUEBLE”.**

Será obligación de **“LA ARRENDATARIA”** mantener **“EL INMUEBLE”** en buen estado de conservación, durante el tiempo que dure en posesión del mismo.

En ese sentido, correrán por cuenta de **“LA ARRENDATARIA”** todos los gastos necesarios para la reparación de **“EL INMUEBLE”**, así como de todos aquellos arreglos necesarios para la utilización del mismo y las mejoras realizadas, debiendo mediar para tal efecto, previa autorización por escrito por parte de **“EL ARRENDADOR”**.

En caso de que **“EL ARRENDADOR”** otorgare la autorización a que se refiere el párrafo anterior, las obras y mejoras no desprendibles que sobre **“EL INMUEBLE”** se realicen quedarán en beneficio de éste, en el entendido de que **“EL ARRENDADOR”** no se está obligando a pagar cantidad alguna por concepto de dichas obras o mejoras, ni indemnización.

**NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS.**

**“LA ARRENDATARIA”** se obliga a pagar con su exclusivo patrimonio, los gastos generados por el consumo de energía eléctrica, agua potable, gas, servicio telefónico, y en general de cualquier cargo generado por los servicios con los que cuenta **“EL INMUEBLE”**, así como de los contratados por su cuenta, por lo que al momento de desocupación de **“EL INMUEBLE”**, se obliga a entregarle a **“EL ARRENDADOR”** los recibos originales con los que acredite no adeudar cantidad alguna por los conceptos de referencia, en cuyo caso quedará obligada a pagar los montos correspondientes.

En lo que respecta al Impuesto Predial, éste correrá a cargo de **“EL ARRENDADOR”**.

**DÉCIMA.- PRÓRROGA.**

**“LA ARRENDATARIA”** renuncia expresamente en este acto, a cualquier derecho de prórroga y de tácita reconducción que pudiere gozar de acuerdo

con lo establecido en la legislación aplicable, ya que el presente Contrato en ningún momento podrá convertirse en indefinido.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- PENA CONVENCIONAL.**

“LAS PARTES” convienen en establecer una Pena Convencional, la cual será aplicable en el supuesto de que “LA ARRENDATARIA” no desocupe “EL INMUEBLE” al término de la vigencia de este Contrato o en caso de que se rescinda o termine por cualquiera de las causas que aquí se establecen.

Dicha pena será cubierta por “LA ARRENDATARIA” a “EL ARRENDADOR” por cada día que transcurra sin desocupar “EL INMUEBLE” y hasta el momento de su entrega física a “EL ARRENDADOR”, la cual, se calculará dividiendo el precio de renta mensual que se indica en la cláusula Segunda entre 30 (treinta), independientemente de cubrir la renta convenida durante todo el tiempo que tarde en entregarle a “EL ARRENDADOR” “EL INMUEBLE”, sin que ello de ninguna manera implique prórroga a este Contrato.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE “LA ARRENDATARIA”.**

“LA ARRENDATARIA” se obliga de manera enunciativa más no limitativa, a lo siguiente:

- a) Responder de los daños que se causen a “EL INMUEBLE”, y que ocurran por su culpa o negligencia personal, o como consecuencia de la culpa o negligencia de sus empleados, dependientes o de las personas que tengan acceso al mismo.
- b) Mantener “EL INMUEBLE” en condiciones de higiene, seguridad y salubridad exigidas por la ley vigente aplicable.
- c) Instalar anuncios o letreros fuera o dentro de “EL INMUEBLE”, con la aprobación previa y por escrito por parte de “EL ARRENDADOR”. En tal caso, la obtención, mantenimiento y costos de las licencias necesarias para la instalación de anuncios en el exterior de “EL INMUEBLE”, serán por cuenta de “LA ARRENDATARIA”.
- d) En su caso, cumplir con todas y cada una de las autorizaciones o licencias gubernamentales necesarias para el funcionamiento de “EL INMUEBLE” conforme al destino aquí concedido.

Por tal motivo, deberá mantener vigentes tales autorizaciones y/o licencias, por el tiempo de duración este Contrato, y en su caso, darlas de baja o cancelarlas, una vez terminado el mismo. En caso contrario, “EL ARRENDADOR” podrá cancelar las autorizaciones y/o licencias sin el previo consentimiento de “LA ARRENDATARIA”, debiendo pagar esta última en favor de “EL ARRENDADOR”, el equivalente a 1 (un) mes de renta conforme lo estipulado en este Contrato, como consecuencia del incumplimiento a lo previsto en este inciso.

- e) En general, cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo especificadas en este Contrato.

#### **DÉCIMO TERCERA.- PROHIBICIÓN PARA “LA ARRENDATARIA”.**

“LA ARRENDATARIA” no podrá introducir, guardar, conservar o tener bajo título alguno dentro de “EL INMUEBLE”, sustancias tóxicas, explosivas, corrosivas, inflamables o peligrosas, así como cualquier otra que por su naturaleza pudiera provocar accidentes en perjuicio de los vecinos y de “EL INMUEBLE”, en el entendido que la violación a lo aquí estipulado, siendo en todo momento responsable de los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia se ocasionen, sacando en todo momento en paz y a salvo a “EL ARRENDADOR” de cualquier reclamación, demanda, denuncia, queja, o cualquier obligación derivada de un incumplimiento a lo estipulado en la presente cláusula.

#### **DÉCIMO CUARTA.- RESCISIÓN.**

Queda expresamente convenido y aceptado por “LAS PARTES” que será causa de rescisión del presente Contrato, además de las señaladas como tales en el presente documento, el incumplimiento o retraso en el pago de la renta mensual a cargo de “LA ARRENDATARIA” conforme a lo aquí estipulado, así como la falta de cumplimiento o cumplimiento adecuado por parte de esta última a cualquiera de las obligaciones que por su naturaleza impidan la realización y continuidad de este Contrato.

Por tal motivo, “EL ARRENDADOR” tendrá la potestad de dar por rescindido unilateralmente el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial en el momento en que se suscite cualquier incumplimiento de los aquí mencionados, bastando para ello con el envío a “LA ARRENDATARIA” de un comunicado en el que se constate el mismo.

En ese sentido, “EL ARRENDADOR” tendrá derecho al pago de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento por parte de “LA ARRENDATARIA”.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

Serán causas de terminación anticipada del presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:

1. La voluntad de “LAS PARTES” en ese sentido.
2. La muerte de “EL ARRENDADOR”.

24

8

8

8

### **DÉCIMO SEXTA.- NOTIFICACIONES.**

Todos los avisos que “LAS PARTES” deban o deseen darse en relación con el presente Contrato, deberán entregarse personalmente en los domicilios abajo señalados, por lo que, en tanto no se notifiquen cambios, “LAS PARTES” señalan como suyos los siguientes domicilios:

#### **“EL ARRENDADOR”**

Calle 5 de Mayo #446 interior 11  
Colonia Loma Blanca  
Fraccionamiento Villas del Bosque  
Zapopan, Jalisco.

#### **“LA ARRENDATARIA”**

Av. Francia #1726  
Colonia Moderna  
Guadalajara, Jalisco.

“LAS PARTES” convienen expresamente en darse aviso por escrito de cualquier cambio de domicilio y en tanto no se informe el mismo en forma fehaciente, las comunicaciones que se giren o las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se practiquen, se entenderán legalmente efectuadas en los domicilios arriba citados.

### **DÉCIMO SÉPTIMA.- CESIÓN.**

Expresamente le está prohibido a “LA ARRENDATARIA”, subarrendar, traspasar o ceder los derechos del presente Contrato. Los subarrendamientos, traspasos o cesiones de derechos concertados en contravención a lo estipulado en este acuerdo de voluntades, además de ser nulos e inoperantes, producirán la rescisión de este Contrato.

### **DÉCIMO OCTAVA.- MODIFICACIONES.**

Todas las modificaciones que “LAS PARTES” convengan con posterioridad a la firma del presente Contrato, deberán constar por escrito, formarán parte integrante del mismo y no serán consideradas como novación.

### **DÉCIMO NOVENA.- AUSENCIA DE VICIOS.**

“LAS PARTES” manifiestan que en la celebración del presente Contrato, no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan, y que pudiese invalidar el presente Contrato.

04

9

**VIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES.**

Serán competentes para cualquier controversia surgida, originada o derivada de la ejecución, cumplimiento o interpretación del presente Contrato, los tribunales competentes de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando expresamente "LAS PARTES" a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, o de la ubicación de sus bienes. Asimismo, en lo no previsto por el presente Contrato, serán aplicables las disposiciones del Código Civil del Estado de Jalisco.

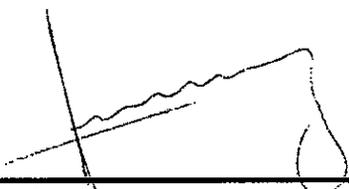
**VIGÉSIMO PRIMERA.- ENCABEZADOS.**

Los encabezados contenidos en cada cláusula de este Contrato carecerán de carácter obligatorio y son utilizados simplemente para una fácil referencia. Es únicamente el texto expreso de cada cláusula el contenido obligatorio que deberá considerarse para efecto de determinar las obligaciones de cada una de "LAS PARTES", de acuerdo con este instrumento.

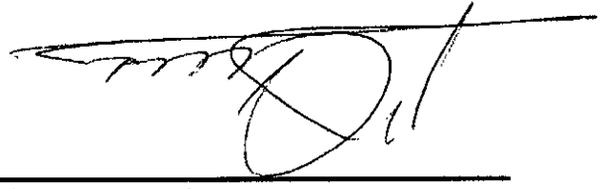
Leído que fue el presente Contrato, y enteradas "LAS PARTES" del contenido de cada una de sus cláusulas y el alcance de éstas, están de acuerdo con las mismas, lo otorgan y firman por triplicado en presencia de los testigos que al final suscriben, en el municipio de Zapopan, Jalisco, el día 2 de Junio de 2016.

**"EL ARRENDADOR"  
ARTURO JIMÉNEZ BAYARDO**

**"LA ARRENDATARIA"  
COMISIÓN ESTATAL DEL  
AGUA DE JALISCO**



Representado en este acto por  
**ALEJANDRA JIMÉNEZ DIAQUE**



Representada en este acto por  
**CARLOS ALBERTO  
HERNÁNDEZ SOLIS**

  
**TESTIGO**  
**TESTIGO**