

**Contrato de arrendamiento** que celebran en la ciudad de Tala, Jalisco, el día **1 de noviembre de 2019 dos mil diez y nueve**, por una parte **MARIA LUISA DE LA ROCHA SALCEDO**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte, **RIVERA IBARRA CHRISTIAN BRIGIDO** representante legal de la **JUNTA INTEMUNICIPAL DE MEDIO AMBIENTE PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LA REGIÓN VALLES**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL ARRENDATARIO**; mismos que se sujetan al tenor de las siguientes:

### **DECLARACIONES:**

1. Declara **EL ARRENDADOR:**
  - a. Que está en condiciones de dar en arrendamiento el local marcado con el número 10 (diez) y 11 (once), de la plaza comercial AQUA. con domicilio en avenida solidaridad num:174 en tala Jalisco.
  - b. Que la propiedad de la finca se entrega en perfectas condiciones físicas de uso.
  - c. Que es su deseo dar en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** la finca descrita en el inciso (a) de la presente declaración.
  
- II. Declara **EL ARRENDATARIO**
  - a. Es un Organismo Público Descentralizado Intermunicipal (OPDI) que se encuentra debidamente constituida por las leyes mexicanas, según consta en el Convenio de Creación Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco número 34 Sección III de fecha 23 de mayo del 2017.
  - b. Que su representante cuenta con facultades y personalidad suficiente para la celebración de este "CONTRATO" según consta en la cláusula Vigésima Cuarta fracción 2 del Convenio de Creación de la JIMAV.
  - c. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes Número JIM170403AS4.
  - d. Su domicilio fiscal se encuentra ubicado en Carretera Guadalajara-Ameca, Km. 45.5, Col. Centro, C.P. 46600, Ameca, Jalisco
  - e. Que es su deseo tomar en arrendamiento el inmueble descrito en el inciso "a" de la Declaración 1 del presente contrato.
  - f. Que está conforme con el estado en que recibe el inmueble.
  
- III. Las partes declaran:
  - a. Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen.
  - b. Que están de acuerdo en celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual sujetan a las siguientes

### **CLAUSULAS:**

**PRIMERA. OBJETO:** EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento y EL ARRENDATARIO recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción, el inmueble descrito en el inciso "a" de la Declaración 1 del presente Contrato, obligándose a destinar su uso único y exclusivamente para **(OFICINAS)** de EL ARRENDATARIO.

**SEGUNDA. PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO.** EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR, por concepto de **renta mensual a partir del 1 uno de noviembre de 2019 dos mil diez y nueve al 31 treinta y uno de octubre de 2020 dos mil veinte, la cantidad de \$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) más IVA, MENSUAL**.

**TERCERA.** EL ARRENDADOR entrega al momento de firma del presente contrato comprobante de pagos de servicios de luz y agua al corriente a la fecha.

**CUARTA. VIGENCIA:** El término de duración del presente contrato de arrendamiento será por **1 año forzoso para ambas partes empezando a surtir efecto a partir del día 1 UNO de noviembre del 2019 dos mil diez y nueve y concluyendo su vigencia el día 31 treinta y uno de octubre de 2020 dos mil veinte**, por lo que a esta última fecha, EL ARRENDATARIO deberá devolver a EL ARRENDADOR el inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, renunciando, expresamente al derecho de prórroga concedido en el

artículo 2051 DOS MIL CINCUENTA Y UNO del Código Civil del Estado de Jalisco y al derecho de la tácita reconducción prevista por el artículo 2143 DOS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES del ordenamiento legal mencionado por lo que por ningún motivo podrá seguir ocupando el inmueble después de vencido este contrato, a no ser que con anterioridad al vencimiento se hubiere celebrado por escrito un nuevo contrato de arrendamiento.

**QUINTA. INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE:** En caso de que al vencimiento del presente contrato, EL ARRENDATARIO no entregue completamente desocupado el inmueble materia de este contrato a EL ARRENDADOR, y no hubiere celebrado por escrito un nuevo contrato de arrendamiento antes del vencimiento de éste, EL ARRENDATARIO pagará como pena convencional a EL ARRENDADOR el equivalente a dos meses de la renta; pena que se devengará mensualmente a partir de la terminación del contrato y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, además de las rentas que deberá cubrir EL ARRENDATARIO por todo el tiempo que ocupe el inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato sin que por ello se considere prorrogado o renovado dicho contrato, esto de conformidad con los artículos 1310 UN MIL TRESCIENTOS DIEZ y 1313 UN MIL TRESCIENTOS TRECE del Código Civil del Estado de Jalisco, ya que de continuar EL ARRENDATARIO en posesión del inmueble se entiende que lo hace sin el consentimiento de EL ARRENDADOR, quien tendrá derecho al servicio de las acciones relativas para reclamar la desocupación y entrega del inmueble en cuestión.

Si EL ARRENDATARIO da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con intervención de abogados aún en gestiones privadas por falta de cumplimiento en sus obligaciones contraídas en este Contrato, en cualquier sentido será responsable de los costos que se causen y se obliga a cubrir los honorarios de los abogados, y de EL ARRENDADOR a razón del importe equivalente a 6 meses de renta.

**SEXTA. RESCISION ANTICIPADA:** En el caso de que EL ARRENDATARIO decida rescindir el presente contrato de manera anticipada por así convenir a sus intereses y sin causa imputable a EL ARRENDADOR, deberá pagar como pena convencional, el equivalente a dos meses de renta, lo equivalente a la fecha en que incurra esta causa. No se considerará como pago de pena convencional los pagos de renta que haya efectuado antes de la fecha de rescisión ni tampoco el depósito dejado en garantía; el cual servirá única y exclusivamente para tal fin, según se detalla en la cláusula decima tercera independientemente de los pagos de renta que haya efectuado y del depósito dejado en garantía.

**SEPTIMA.- VARIACIONES, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:** EL ARRENDATARIO no podrá hacer variación alguna, ni aún con el carácter de mejora, sin el previo permiso por escrito de EL ARRENDADOR y todas las que de estas últimas se hicieran ya sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán al beneficio del inmueble y sin derecho EL ARRENDATARIO para cobrar traspaso o indemnización alguna, por lo cual renuncia al beneficio concedido por los artículos 2003 DOS MIL TRES y 2004 DOS MIL CUATRO del Código Civil mencionado vigente.

EL ARRENDATARIO estará obligado a responder por los daños que el inmueble y muebles arrendados sufran por culpa, negligencia, descuido o mal uso, suyo o de sus empleados, familiares, amistades o visitantes. EL ARRENDADOR no se hace responsable, ni será responsable, por pérdida o robo, incendio, penetración de agua que EL ARRENDATARIO sufra o pueda sufrir en el inmueble arrendado, ni por los daños ocasionados por actos u omisiones de terceros, o por caso fortuito o de fuerza mayor.

**OCTAVA.- SUBARRENDAMIENTO Y CESION:** Queda estrictamente prohibido a EL ARRENDATARIO subarrendar todo o en parte, ceder sus derechos o traspasar el inmueble dado en arrendamiento, en caso de que así lo hiciere por no constar con el consentimiento de EL ARRENDADOR, dará motivo a la rescisión del presente contrato.



**NOVENA. ARREGLOS Y COMPOSTURAS:** Todos los arreglos y composturas de las cañerías, llaves de agua, sumideros, excusados, despostilladuras de pasta, vidrios rotos, chapas, puertas pisos, mármol, tuberías, corto-circuitos en las instalaciones eléctricas, desagües, así como todas las pequeñas reparaciones que amerite el inmueble arrendado, serán por cuenta y bajo la exclusiva responsabilidad de EL ARRENDATARIO, ya que el inmueble se entrega en perfectas condiciones físicas de uso.

**DECIMA. MATERIALES PELIGROSOS:** Queda prohibido al EL ARRENDATARIO guardar, conservar o tener bajo cualquier motivo en el inmueble objeto de este contrato, materiales explosivos o inflamables, en la inteligencia que será responsable directamente de cualquier riesgo que presente y que dañe el inmueble. En caso de que por esta causa se produzca algún siniestro, independientemente de que EL ARRENDADOR exija la rescisión del contrato podrá exigir el pago de daños y perjuicios.

Conviene las partes en que EL ARRENDATARIO sea el único responsable, inclusive ante terceros por el incendio del inmueble arrendado, manifestando al efecto que en el inmueble materia de este contrato no existe vicio oculto, ya que las partes realizaron una minuciosa observación de todos aquellos lugares e instalaciones eléctricas en las que se pudiera originar dicho incendio.

Así mismo y en caso de que por alguna eventualidad se presentara algún desperfecto o anomalía en cuanto a la instalación eléctrica, o de cualquier otra que ponga en riesgo de incendio al inmueble arrendado, deberá EL ARRENDATARIO comunicar por escrito y con acuse de recibo a EL ARRENDADOR para que entre ambos, tomen las medidas pertinentes, en el entendido de no ser así, será EL ARRENDATARIO el único responsable de dicho suceso, inclusive ante terceros. Renunciando así a los beneficios de los artículos 2015 DOS MIL QUINCE, 2029 DOS MIL VEINTINUEVE y 2032 DOS MIL TREINTA y DOS del Código Civil para el Estado Jalisco.

**DECIMA PRIMERA. SERVICIOS Y CONTRATO DE LOS MISMOS:** El inmueble materia del presente contrato cuenta con los servicios de Agua Potable contratado por EL ARRENDADOR mismos que se encuentran al corriente de su pago, por lo que EL ARRENDATARIO deberá realizar puntualmente y a su cargo, el pago de dichos servicios a las compañías respectivas, por todo el tiempo que ocupe el citado inmueble y pagando los recibos posteriores al vencimiento del contrato que correspondan a sus consumos.

El Teléfono será propiedad del ARRENDATARIO y el pago por servicio será por cuenta de él mismo. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad y se obliga a pagar el servicio telefónico efectuado en el periodo que ocupo la finca; aunque el cobro por parte de compañía telefónica que se contrato sea posterior a la fecha de entrega de la finca.

La Luz Eléctrica será contratada por el ARRENDATARIO y el pago por el servicio será por cuenta de él mismo. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad y se obliga a pagar el servicio de energía eléctrica efectuado en el periodo que ocupo la finca; aunque el cobro por parte de compañía de electrificación que se contrato sea posterior a la fecha de entrega de la finca.

**DECIMA SEGUNDA. DEPOSITO:** EL ARRENDATARIO entrega a EL ARRENDADOR la cantidad de \$ 7,000.00 (siete mil pesos 00/100 MN) equivalente a 1 (un) mes de renta como garantía del pago de los servicios mencionados en la Cláusula anterior así como los daños que pudiere ocasionar al inmueble sirviendo el presente como recibo. Esta cantidad se devolverá a EL ARRENDATARIO sin intereses, por lo menos un mes después de desocupado el inmueble y recibido por EL ARRENDADOR sin daños y de haberle sido presentados los recibos debidamente pagados de los servicios antes mencionados por todo el tiempo que EL ARRENDATARIO ocupó el inmueble. En caso de existir daños al inmueble por mal uso, negligencia o recibos de servicios no pagados, podrá pagarlos EL ARRENDADOR de la cantidad aquí recibida y si resultare faltante podrá reclamarlo a EL ARRENDATARIO. El depósito no se podrá tomar a cuenta de renta.

**DECIMA TERCERA.** EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a ser uso del inmueble moderadamente y conforme al destino establecido en este contrato y respetando las normas de convivencia que establecen los reglamentos municipales correspondientes, de manera que le queda prohibido efectuar actividades que perturben la paz o tranquilidad de sus vecinos.

**DECIMA CUARTA.** Las partes expresamente acuerdan que cualquier modificación a las obligaciones, derechos o actividades que se derivan del presente contrato, deberán ser motivo de convenio por escrito entre las mismas, el cual deberá anexarse al presente en carácter de CONVENIO MODIFICATORIO al mismo, estableciéndose que las modificaciones a este acuerdo de voluntades que en su caso lleguen a pactarse, no implicarán novación al mismo, conservando éste toda su fuerza y valor legales en todo aquello que no sea objeto de las mencionadas modificaciones.

**DECIMA QUINTA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Código Civil para el Estado de Jalisco, las partes señalan como sus domicilios para recibir toda clase de notificaciones o emplazamientos, relacionados con este contrato, los siguientes:

EL ARRENDADOR el ubicado en FRANCISCO I MADERO NUM. 5 EN TALA JALISCO.  
EL ARRENDATARIO el ubicado en CARRETERA GUADALAJARA-AMECA, KM. 45.5, COL. CENTRO, AMECA, JALISCO.

Cualquier cambio de domicilio que surja por las partes, deberá ser notificado a la otra parte, ya que de lo contrario las comunicaciones y notificaciones que se dirijan a los domicilios aquí señalados surtirán todos sus efectos legales.

**DÉCIMA SEXTA.- LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE:** Los contratantes se someten expresamente a la legislación establecida en el Código Civil del Estado de Jalisco la jurisdicción y competencia de los tribunales del trigésimo partido judicial de Tala, Jalisco; renunciando expresamente a la jurisdicción o competencia que por su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra razón pudiera corresponderles.

Las partes contratantes se obligan y declaran estar debidamente enteradas de todas y cada una de las Cláusulas contenidas en el presente contrato, manifestando conocer su alcance y contenido y estando conformes con el presente contrato, lo firman por duplicado ante la presencia de los testigos que al final suscriben, en la ciudad de Tala, Jalisco, el **1 uno de noviembre del 2019 dos mil diez y nueve.**

**EL ARRENDADOR**

  
\_\_\_\_\_  
MARÍA LUISA DE LA ROCHA SALCEDO

**EL ARRENDATARIO**

  
\_\_\_\_\_  
RIVERA IBARRA CHRISTIAN BRIGIDO