

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte Inmuebles Salgado, S.A. de C.V., en este acto representado por su Apoderado Legal Jesús Dionisio Crespo Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA ARRENDADORA**", y por la otra parte, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada en este acto por los CC. Roberto Castañeda Tejeda y Héctor Arturo Rangel Rangel, en calidades de Director General y Apoderado Legal, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará "**LA ARRENDATARIA**", los cuales cuando actúen de manera conjunta se les denominará "**LAS PARTES**", contrato que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y subsecuentes cláusulas.

DECLARACIONES

1. DECLARA "LA ARRENDADORA" QUE:

- 1.1. La legal constitución de la sociedad mercantil denominada sociedad INMUEBLES SALGADO, S.A. DE C.V., consta en la Escritura pública número 515, de fecha 21 de enero del año 1966, otorgada ante la Fe del Notario Público No. 21, Lic. Agustín Gutiérrez Macías en legal ejercicio del Partido Judicial de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma ciudad, bajo el número 3678 del Libro corriente de Comercio, de fecha 14 de marzo de 1966.
- 1.2. Su Apoderado, tiene el carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil y cuenta con las facultades necesarias para la celebración del presente Contrato, a nombre y representación de la sociedad INMUEBLES SALGADO, S.A. DE C.V., lo que acredita con la escritura pública número 13,100, de fecha 24 de agosto del 2020, pasada ante la Fe del Notario Público número 63, Lic. Agustín Corona Sanabria, en legal ejercicio del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma ciudad, bajo el número folio mercantil electrónico número 7675, de fecha 30 de septiembre de 2020, cargo que bajo protesta de decir verdad manifiesta que a la fecha no le ha sido revocado, ni limitado.
- 1.3. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **ISA660121SQ7**.
- 1.4. Tiene como domicilio fiscal el ubicado en la avenida Guerrero número exterior 1302, local 5 D, Colonia Santa Julia; Código Postal 36667, de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, mismo que se señala para efectos del presente contrato.
- 1.5. Es su interés celebrar el presente Contrato para dar en arrendamiento un **espacio de área común**, con una superficie aproximada de 1.30 x 1.70 metros cuadrados, ubicado físicamente dentro del centro comercial denominado PLAZA MAGNA, ubicado en Avenida Guerrero No. 1302 de esta ciudad de Irapuato, Gto., de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- 1.6. Se encuentra legalmente facultada para dar en arrendamiento un **espacio de área común**, con una superficie aproximada de 1.30 x 1.70 metros cuadrados, para la instalación de un Cajero Automático propiedad de **JAPAMI**, ubicado físicamente dentro del centro comercial denominado PLAZA MAGNA, de esta ciudad, como lo acredita con la escritura pública 12,029, de fecha 22 de diciembre del año 2014, otorgada ante la Fe del Notario Público No. 63, Lic. Agustín Corona Sanabria en legal ejercicio del Partido

Judicial de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma ciudad, bajo el número de folio electrónico R17*134965, de fecha 25 de mayo de 2015.

- 1.7. Cuenta con las autorizaciones correspondientes para que el **espacio de área común**, con una superficie aproximada de 1.30 x 1.70 metros cuadrados, sea destinado al uso a que hace referencia la declaración anterior.

2. DECLARA "LA ARRENDATARIA" QUE:

- 2.1. Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio y que tiene a su cargo la prestación de los servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento, Disposición de Aguas Residuales y Saneamiento en su territorio, de conformidad a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 32 fracción V, 38 fracción I del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 193 fracción I y 194 fracción II, inciso a) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 2 y 7 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 2.2. En Sesión de Ayuntamiento número 3 Ordinaria, celebrada el día 7 de noviembre de 2024, se aprobó por unanimidad de votos el nombramiento de Roberto Castañeda Tejeda, como Director General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
- 2.3. Roberto Castañeda Tejeda, en su carácter de Director General de **JAPAMI**, cuenta con facultades suficientes, para celebrar el presente convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 fracción X del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 2.4. El Director General y el Apoderado Legal, acuden conjuntamente a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que les otorga el Poder Especial de Administración contenido en la Escritura Pública 17,964 de fecha 13 de febrero de 2025, pasada ante la fe del Notario Público número 6, Lic. Fernando Ramos Alcocer en legal ejercicio del Partido Judicial de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, mandato que a la fecha no les ha sido limitado ni revocado, el cual, fue otorgado por el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., con fundamento en el artículo 43 fracción IX del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 2.5. Tiene establecido su domicilio en Prolongación J. J. Torres Landa 1720, Colonia Independencia de la Ciudad de Irapuato, Gto., mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato.
- 2.6. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes: **JAP-841102-C29**.

- 2.7. Es su deseo celebrar el presente contrato respecto del **espacio de área común**, para la instalación de un Cajero Automático, ubicado físicamente dentro del centro comercial denominado PLAZA MAGNA.

3 DECLARAN "LAS PARTES" QUE:

- 3.1 Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato.
- 3.2. Manifiestan que en el presente contrato no hay error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

Derivado de las declaraciones anteriores, "**LAS PARTES**" acuerdan celebrar este contrato de servicios, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. "**LA ARRENDADORA**" concede a "**LA ARRENDATARIA**" el uso y goce temporal de un **espacio de área común**, con una superficie aproximada de 1.30 x 1.70 metros cuadrados, para la instalación de un Cajero Automático, ubicado físicamente dentro del centro comercial denominado PLAZA MAGNA, sito en la Avenida Guerrero No. 1302 de la colonia Santa Julia, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato.

SEGUNDA. FORMA DEL PAGO. "**LA ARRENDATARIA**" se obliga a pagar a "**LA ARRENDADORA**", como contraprestación por la ocupación, uso y disponibilidad del **espacio de área común**, de manera mensual la cantidad de **\$2,598.25 (Dos mil quinientos noventa y ochos pesos 25/100 M.N.)**, más I.V.A.

El pago a favor de "**LA ARRENDADORA**" será mediante Transferencia Bancaria a la cuenta número 0121582302, con clabe 072222001215823023, del Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, de la cual es titular la "**LA ARRENDADORA**", contra entrega de la factura fiscal correspondiente, misma que deberá reunir los requisitos fiscales de Ley, dentro de los 10 días hábiles posteriores a la fecha en que "**LA ARRENDATARIA**" haya validado el documento fiscal correspondiente.

"**LA ARRENDATARIA**", pagará a "**LA ARRENDADORA**" por concepto de intereses moratorios el equivalente al 10% diez por ciento mensual sobre el monto de la renta y que se computarán a partir del día siguiente del pactado para el vencimiento de la obligación.

TERCERA. VIGENCIA DEL CONTRATO. El plazo de arrendamiento concedido en la cláusula primera será de **730 (Setecientos treinta) días naturales** a partir del día **16 de mayo de 2025** y hasta el **15 de mayo de 2027**.

Si terminada la vigencia del presente contrato "**LA ARRENDATARIA**" tuviere la necesidad de seguir contando con el **espacio de área común arrendado**, se deberá elaborar un nuevo contrato, debiendo dar aviso con **30 días de anticipación** a la fecha de vencimiento.

CUARTA. Llegado el término del arrendamiento, "**LA ARRENDATARIA**" deberá desalojar y desocupar el inmueble objeto del mismo y entregarlo a "**LA ARRENDADORA**", precisamente el día que termina este contrato.

QUINTA. "LA ARRENDADORA", por conducto de la **Dirección de Recaudación adscrita a la Gerencia de Comercialización**, será responsable de dar seguimiento y verificar el cumplimiento del presente contrato, así mismo dará seguimiento al trámite de pago de la contraprestación descrita en la **CLÁUSULA SEGUNDA**.

Por su parte **"LA ARRENDADORA"** proporcionará al personal que realice las inspecciones, todas las facilidades y asistencia, sin cargo alguno para **"LA ARRENDATARIA"**.

SEXTA. "LA ARRENDATARIA" se obliga a conservar el **espacio de área de uso común arrendado** bajo su más estricta responsabilidad y a no gravarlo en ninguna forma, dar aviso a **"LA ARRENDADORA"** de cualquier embargo o de cualquier procedimiento judicial o administrativo por medio del cual se vea afectado, para que **"LA ARRENDADORA"** haga valer sus derechos en la vía y forma que a sus intereses convenga.

SÉPTIMA. CONFIABILIDAD. "LA ARRENDADORA" se obliga a no divulgar a terceras personas, por medio de publicaciones, informes o cualquier otro medio, los datos que obtenga con motivo de la prestación de los servicios objeto de este contrato, o la información que **"LA ARRENDATARIA"**, le proporcione o a la que tenga acceso en razón del objeto del presente contrato. Por lo que ninguna de las personas involucradas en la realización de los servicios, podrán reproducir, publicar o dar a conocer información clasificada como reservada o confidencial, a persona externa o institución pública o privada sin la autorización previa y por escrito de **"LA ARRENDATARIA"**.

Así mismo, **"EL ARRENDADOR"** se obliga a guardar total reserva de la información administrativa, técnica o de cualquier índole que le sea proporcionada, con motivo de la realización del servicio prestado.

OCTAVA. ENTREGA DEL BIEN. "LA ARRENDADORA" en este acto, hace entrega de la formal y legal posesión del **espacio de área común**, con una superficie aproximada de 1.30 X 1.70 metros cuadrados, para la instalación de un Cajero Automático, ubicado físicamente dentro del centro comercial denominado PLAZA MAGNA, sito en la Avenida Guerrero No. 1302 de la colonia Santa Julia, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato.

NOVENA. DESTINO DE "EL INMUEBLE". "LA ARRENDATARIA" deberá utilizar el **espacio de área común** única y exclusivamente para la colocación de un Cajero Automático, del cual **"LA ARRENDATARIA"** será la responsable del mantenimiento y funcionamiento, así mismo exime de cualquier responsabilidad como daño, robo o cualquier situación que afecte el funcionamiento del cajero automático a **"LA ARRENDADORA"**.

Queda prohibido a **"LA ARRENDATARIA"** destinar el inmueble a otro uso diferente a aquel para el que fue arrendado, salvo autorización previa que por escrito le conceda **"LA ARRENDADORA"** y si **"LA ARRENDATARIA"**, incumple esta prohibición, será motivo suficiente para obligarla a que desocupe el espacio destinado al cajero automático, aun cuando todavía este corriendo el plazo fijado en la Cláusula Tercera de este Contrato.

DÉCIMA. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS. "LA ARRENDADORA" se obliga a contratar, instalar, vigilar y mantener en buen funcionamiento los servicios públicos que necesite en el **espacio de área común**, los cuales serán pagados por su cuenta, durante la vigencia del presente contrato y hasta la desocupación del espacio arrendando.

DÉCIMA PRIMERA. "LAS PARTES", convienen que al concluir el arrendamiento **"LA ARRENDATARIA"** devolverá a **"LA ARRENDADORA"**, el **espacio de uso común arrendado**

con el deterioro normal por el uso de los mismos y éste se obliga a recibirlos sin ninguna otra condición.

DÉCIMA SEGUNDA. RESCISIÓN. Serán causas de rescisión del presente contrato, sin necesidad de acudir a los tribunales competentes, los casos de incumplimiento total o parcial a cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato por **"LAS PARTES"**. Así como a las que, de manera enunciativa más no limitativa, se refieren a continuación:

- a) Cuando no cumpla con las obligaciones derivadas del presente contrato, en la forma y términos estipulados;
- b) Cuando **"LA ARRENDATARIA"** traspase el uso del bien mueble a terceros sin el consentimiento de **"LA ARRENDADORA"**;
- c) Cuando **"LA ARRENDATARIA"** utilice con otro fin el bien objeto del presente contrato;
- d) Por causas ajenas a **"LA ARRENDATARIA"**, se le impida jurídica o materialmente el uso de **"El Inmueble"**; y
- e) Por cualquier motivo o circunstancia que se derive del presente contrato o legislación aplicable.

DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN. **"LAS PARTES"** acuerdan que serán causas de terminación del presente contrato las establecidas en el artículo 1349 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, así como a las que, de manera enunciativa más no limitativa, se enlistan a continuación:

- a).- La culminación del objeto del presente contrato;
- b).- La terminación de la vigencia del presente contrato;
- c).- Por acuerdo de ambas partes; y
- d).- Cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se haga imposible el cumplimiento del objeto materia del presente contrato.

"LA ARRENDATARIA" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin necesidad de acudir a los tribunales competentes y previa notificación a **"EL ARRENDADOR"** por escrito con una anticipación de 30 días naturales.

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIONES AL CONTRATO. **"LAS PARTES"** están de acuerdo en que cualquier modificación al presente contrato, debe formalizarse por escrito mediante un convenio modificatorio, el cual será suscrito por las partes contratantes.

DÉCIMA QUINTA. NOTIFICACIONES. DOMICILIOS. Para todo lo relativo o relacionado con el presente convenio, **LAS PARTES** señalan como sus domicilios los señalados en el apartado de sus declaraciones.

Mientras **LAS PARTES** no se notifiquen por escrito cambios en sus domicilios, todos los avisos, notificaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

DÉCIMA SEXTA. JURISDICCIÓN. Las partes acuerdan que lo no establecido en el presente instrumento legal, así como cualquier desacuerdo en cuanto a su interpretación y ejecución del mismo, se sujetarán a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, renunciando a aquéllas que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiese corresponderles.

Leído que fue el presente instrumento y enteradas las partes de su contenido y alcance lo firman por duplicado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato a **16 dieciséis días del mes de mayo de 2025.**

POR "EL ARRENDADOR"


JESÚS DIONISIO CRESPO HERNÁNDEZ

POR "LA ARRENDATARIA"


ROBERTO CASTAÑEDA TEJEDA
DIRECTOR GENERAL


HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL
APODERADO LEGAL

TESTIGOS


ERICK PACHECO LÓPEZ
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS


YADHIRA JASMÍN PORTO CASTILLO
GERENTE DE COMERCIALIZACIÓN


MARÍA FONSECA HERNÁNDEZ
DIRECTORA DE RECAUDACIÓN