



Que celebran el C. Mario Alberto Carmona Ramírez y la Junta Intermunicipal de Medio Ambiente para la Gestión Integral de la Cuenca Baja del Río Ayuquila, por medio de su Director, el C. Oscar Gabriel Ponce Martínez, A quienes en lo sucesivo se les denominará, al primero "El Arrendador" y al segundo "El Arrendatario", respectivamente en el presente contrato, el cual lo sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

Declara "El Arrendador" que:

- I. El C. Mario Alberto Carmona Ramírez, es mexicano, mayor de edad, se encuentra al corriente del pago de sus contribuciones; así mismo, se identifica mediante credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE), con **ARTICULO 21 LTAIPJM** e de registro de población (CURP) es **ARTICULO 21 LTAIPJM** Registro federal de contribuyentes **ARTICULO 21 LTAIPJM** Por otro lado, señala el domicilio legal y convencional para oír y recibir notificaciones, el ubicado en **ARTICULO 21 LTAIPJM** en la colonia **ARTICULO 21 LTAIPJM** án, en la **ARTICULO 21 LTAIPJM** udad de México, Distrito Federal, C.P 04420.
- II. Está habilitado para celebrar el presente contrato de arrendamiento, en los términos de la legislación civil vigente del Estado de Jalisco. En este sentido, la finca urbana se describe en la cláusula Primera de este instrumento legal.

Declara "El Arrendatario" que:

- I. El C. Oscar Gabriel Ponce Martínez, es mexicano, mayor de edad, es el Director y Representante legal de la Junta Intermunicipal de Medio Ambiente para la Gestión Integral de la Cuenca Baja del Río Ayuquila que por sus siglas también se le conoce como JIRA, personalidad que le fue ratificada mediante la firma del contrato laboral respectivo, con fecha del 4 de octubre del año 2022; personalidad que a la fecha no le ha sido revocado.
- II. Que comparece a la firma del presente contrato en su calidad de Apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, según la cláusula Vigésima Quinta del convenio de creación de la JIRA, mismo que fue publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco", el día 27 de octubre de 2007, en el número 33 de la sección II, tomo CCCLVIII.
- III. Que el Consejo de Administración de la JIRA en sesión ordinaria del día 05 de marzo de 2008, autorizó que la oficina operativa de la JIRA se instale en la ciudad de Autlán de la Grana, toda vez que ésta, ofrece las mejores condiciones y servicios para el cumplimiento de los temas y objetivos de la JIRA, así como de las facultades y atribuciones de la Dirección y el personal asignado a éste.
- IV. Que señala como domicilio para oír y recibir notificaciones en la finca marcada con el número 38 de la calle González Ortega, colonia Centro en la ciudad de Autlán de la Grana, municipio de Autlán de Navarro, Jalisco; C.P 48900.
- V. Para el funcionamiento de "LA JIRA" se le dotó de personalidad jurídica, presupuesto y patrimonio propios, de acuerdo a la cláusula Cuarta del convenio de creación. Así mismo, que el registro federal de contribuyentes (RFC) del OPDI que representa es JIM071027450. Para la celebración de este contrato cuenta con los recursos presupuestales suficientes para el arrendamiento materia de este contrato.

Expuesto lo anterior, las partes que actúan en el presente documento se reconocen mutuamente el carácter y las facultades con que comparecen, y manifiestan su voluntad para celebrar el presente contrato de Arrendamiento. Para su firma, se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

ARTICULO 21 LTAIPJM



PRIMERA. - El objeto del presente contrato, es el arrendamiento del bien inmueble marcado con el número 38 de la calle González Ortega, colonia Centro, ubicada en la ciudad de Autlán de la Grana, municipio de Autlán de Navarro Jalisco. Por lo que, en este momento "El Arrendador" entrega a "El Arrendatario" el bien inmueble señalado antes, quien lo recibe a su entera satisfacción y lo utilizará a partir del día 01 de mayo 2024.

SEGUNDA. "El Arrendatario" pagará por concepto de pensión rentística, la cantidad de \$10,458.36 (Diez mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 36/100 M.N.) mensuales más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos retenciones del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Asimismo, "El Arrendatario" pagará la pensión rentística, mes por adelantado; en este sentido, la pensión rentística mensual se pagará en cualquiera de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes.

Por otro lado, a la firma del primer contrato de arrendamiento del inmueble, de fecha 23 de abril del año 2015 "El Arrendatario" entrego a "El Arrendador" como depósito, la cantidad total de \$11,300.00 (Once mil trescientos pesos 00/100 M.N) monto que en su caso será devuelto en la parte que corresponda a "El Arrendatario", en caso de desocupar el inmueble materia de este arrendamiento; previa realización de las deducciones correspondientes por adeudos pendientes y/o reparaciones por el uso normal del inmueble.

TERCERA. - El presente arrendamiento, tiene una duración de 12 (doce) meses para "El Arrendador" y para "El Arrendatario"; empezará a surtir sus efectos a partir del 1 (uno) de mayo del año 2024 (dos mil veinticuatro) y hasta el día 30 (treinta) de abril del año 2025 (dos mil veinticinco). En tal sentido, "El Arrendatario" renuncia expresamente a los derechos de prórroga y tácita reconducción que establecen los artículos 2143 del Código Civil de Jalisco (CCJ) y 684 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco (CPCJ).

CUARTA. - El inmueble arrendado se destinará para uso exclusivamente de oficina, quedando prohibido usarlo para otro fin, o que "El Arrendatario" lo ceda o subarriende total o parcialmente sin autorización del "El Arrendador" otorgada por escrito.

QUINTA. - "El Arrendatario" deberá hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia ocasionados por el uso natural y que impliquen más molestias que dispendio, de acuerdo a lo señalado por el artículo 2019 del CCJ.

En caso de que se requiera la realización de reparaciones mayores por deterioro normal al inmueble materia de este contrato, éstas deberán autorizarse por "EL Arrendador", y correrán a cuenta de renta y serán deducidas del pago mensual de renta en los meses que acuerden "El Arrendatario" y "El Arrendador" para ello, se deberá firmar una adenda a este contrato donde se especificará las reparaciones a realizar, el monto a deducir del pago de la renta y el número de meses en que se aplicará ésta.

SEXTA. - "El Arrendatario" responderá de los daños y perjuicios que por su culpa se causen en la finca arrendada o bien de todo los que se originen por culpa de sus empleados, parientes o demás personas que se encuentren en el inmueble objeto del contrato. En los casos de incendio de acuerdo a lo señalado por los artículos 2005 y 2015 del CCJ.

SÉPTIMA. - "El Arrendatario" renuncia expresamente al derecho de preferencia, por lo tanto, para el caso de que "El Arrendador" desee enajenar todo o parte del inmueble, o cualquier derecho real o personal sobre el mismo.

OCTAVA. - Será causa de rescisión del presente contrato y la obligación de indemnizar daños y perjuicios a "El Arrendador" en los casos en que:

a) "El Arrendatario" varíe la forma o altere las instalaciones del inmueble.

ARTICULO 21 LTAÍPJM



- b) Por falta oportuna del pago de la renta estipulada o por el atraso ya sea consecutivo o alternado de una o más mensualidades.
- c) Por la violación de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato.

NOVENA. - Si "El Arrendatario" piensa desocupar el inmueble al vencimiento del presente contrato, deberá dar aviso por anticipado a "El Arrendador" cuando menos 2 (dos) meses antes para colocar anuncio y mostrar el interior de la finca a quienes lo soliciten.

DÉCIMA. - "El Arrendatario" tendrá preferencia para la celebración de un nuevo contrato siempre que manifieste su deseo de seguir ocupando el inmueble dentro de un término de 60 sesenta días antes de la fecha de su vencimiento, para el efecto de llegar a un acuerdo sobre el nuevo precio de la renta del inmueble; renta que, en su caso, podrá aumentar hasta un 5 (cinco) por ciento de acuerdo al índice inflacionario emitido por el Banco de México (BANXICO) para el año que corresponda.

Por otro lado, en el caso de no llegar a un acuerdo dentro del plazo señalado y no desocupe ni entregue la finca al vencimiento del contrato, pagará títulos de compensación a "El Arrendador" por un treinta por ciento más de la cantidad que se haya fijado como renta mensual; así como la propia renta mensual, durante el tiempo que se continúe ocupado el inmueble o firme nuevo contrato sin que la compensación fijada constituya prórroga del mismo.

DÉCIMA PRIMERA. - El consumo de agua potable será pagado por cuenta de "El Arrendador". Por otro lado, el servicio de energía eléctrica será pagado por cuenta de "El Arrendatario".

DÉCIMA SEGUNDA. - En caso de terminación anticipada del presente contrato y/o desocupación del inmueble por causa imputable a "El Arrendatario", "El Arrendador" descontará de los meses de depósito para cubrir los adeudos correspondientes a energía eléctrica y podrá utilizarlo también para hacer las reparaciones menores que correspondan; una vez realizados los descuentos citados, entregará a "El Arrendatario" la cantidad que en su caso reste.

DÉCIMA TERCERA. - "El Arrendatario", recibe el inmueble en buen estado de conservación, mismo que consta de planta baja, primer y segundo piso. En la planta baja se localizan espacios para sala, comedor, un baño completo, una recámara con closet, cocina con fregadero y entrepaños de azulejo, un patio trasero con lavadero y una cochera al frente para tres autos. En el primer piso, se ubican 2 recámaras con closets, un baño completo, una sala con balcón que comunica las habitaciones. En el segundo piso se localiza un baño que no tiene lavamanos, taza sanitaria, ni conexiones para regadera.

DÉCIMA CUARTA. - D E R E C H O. Por lo que se comprometen a lo establecido en los siguientes preceptos de ley:

- Del Código Civil de Jalisco los artículos 18, 19, 20, 21, 23, 161, fracciones III; 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 1980, 1981, 1983, 1986, 1987, 1988, 1989, 2023, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2033, 2034, 2036, 2037 y demás aplicables del ordenamiento citado.
- Del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco los artículos 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 281 y demás referentes al Título Sexto que versan sobre el Juicio Ordinario.
- El convenio de creación de "LA JIRA", publicado el día 27 de octubre del año 2007 en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" en el número 33, Sección II, Tomo CCCLVIII; las cláusulas Primera, Segunda, Cuarta, Sexta, Décima Segunda, Décima Tercera, Décima Novena, Vigésima Quinta.
- El Reglamento de Compras, Enajenaciones y contratación de servicios de la JIRA, el capítulo V.

ARTICULO 21 LTÀIPJM y.



Así como las demás leyes y reglamentos que resulten aplicables a este caso.

En caso de que haya alguna controversia judicial, por la interpretación de este contrato, "El Arrendador" y "El Arrendatario" se someten expresamente a los Tribunales civiles ubicados en el partido judicial correspondiente a la ciudad de Autlán de Navarro, Jalisco, renunciando a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder en el futuro.

Asimismo, "El Arrendador" y "El Arrendatario", manifiestan que el presente contrato, no existe, error, dolo, engaño o culpa, por lo que lo firman al margen y al calce por duplicado en la ciudad de Autlán de Navarro, Jalisco a los 30 días del mes de abril de 2024 (dos mil veinticuatro); ante los testigos de asistencia quienes suscriben para constancia. Por otro lado, se hace constar que este contrato consta de cuatro hojas útiles, incluyendo firmas.

"El Arrendador"

ARTICULO 21 LTAIPJM

Mario Alberto Carmona Ramírez

"El Arrendatario"

Oscar Gabriel Ponce Martínez

Testigos de asistencia

ARTICULO 21 LTAIPJM

Marta Olivia Pérez Gutiérrez

ARTICULO 21 LTAIPJM

Ana Lucila Gutiérrez Ramírez

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FIRMADO EL 30 de ABRIL DE 2024, ENTRE MARIO ALBERTO CARMONA RAMÍREZ Y LA JIRA, A TRAVÉS DE SU DIRECTOR OSCAR GABRIEL PONCE MARTÍNEZ. CONTRATO QUE CONSTA DE 4 HOJAS, INCLUYENDO FIRMAS.