

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "**LA ARRENDADORA**", Y POR LA OTRA PARTE **OPERADORA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS S.A.P.I. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JOSÉ IGNACIO BARAJAS FLORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "**LA ARRENDATARIA**", MISMOS QUIENES EN LO SUCESIVO PODRÁN SER DENOMINADAS CONJUNTAMENTE COMO "**LAS PARTES**", QUIENES SE SOMETEN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA "EL IPEJAL" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

1.1 Es un organismo Público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es el de alcanzar los fines y objetivos de seguridad social para los servidores públicos en el Estado y sus Municipios.

1.2 Su designación como Director General, lo acredita con el nombramiento de fecha 06 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, emitido por el C. Gobernador Constitucional del Estado Enrique Alfaro Ramirez y la toma de protesta del día 06 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho; por lo que, con fundamento en el artículo 154 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.

1.3 Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero", y se encuentra al corriente el pago de sus impuestos.

1.4. Tiene atribuciones para suscribir el presente instrumento, según lo ordenan los numerales 148, 149 fracciones I, XII y XV y 154 fracciones I, VIII, IX, XII, XVI y XXIII de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado.

1.5. Es legítimo propietario de los inmuebles que a continuación se mencionan y que son objeto del presente instrumento:

MAGISTERIO	Calle Zacatecas No. 1146, Col. Observatorio, Guadalajara, Jalisco México. C.P. 44266
AVILA CAMACHO	Av. Ávila Camacho No. 1015, Col. Miraflores, Guadalajara, Jalisco México. C.P. 44280
AMÉRICAS	Calle Francisco Zarco No. 2280 Col. Ladrón de Guevara, Guadalajara, Jalisco México, C.P. 44600
TAPATIO	Dionisio Rodriguez No. 121, Col. San Juan de Dios, Guadalajara, Jalisco México. C.P. 44360

REFUGIO	Calle Florida No. 188, Col. San Pedro, Tlaquepaque, Jalisco México C.P. 45500
----------------	--

- 1.6 Tiene la capacidad económica para obligarse en términos del presente Contrato y para asumir la totalidad de las obligaciones a su cargo.
- 1.7 Su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones es el ubicado en Avenida Magisterio No. 1155, Colonia Observatorio, C.P. 44266, Guadalajara, Jalisco.

I. Declara "LA ARRENDATARIA" por conducto de su apoderado legal que:

- a) Es una Sociedad debidamente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 39,897 de fecha 7 de diciembre de 1994, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Gutiérrez Silva, Titular de la Notaría número 147 del Distrito Federal.
- b) Mediante escritura pública número 28,096 de fecha 14 de agosto de 2008 se autoriza el cambio de denominación de dicha sociedad por el de "OPERADORA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS, S.A. DE C.V."
- c) Mediante escritura pública número 43,727 de fecha 24 de abril de 2015 otorgada ante la fe del Lic. Horacio Aguilar Álvarez de Alba, Notario Público número 102 de Naucalpan, Estado de México se hizo constar la transformación a "OPERADORA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS, S.A.P.I. DE C.V."
- d) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato y obligarse en los términos del mismo, tal como se asienta en la escritura pública número 44,143 de fecha 24 de agosto de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Horacio Aguilar Álvarez de Alba, Notario Público número 102 del Estado de México, las cuales hasta la fecha no le han sido revocadas, modificadas y/o limitadas de manera alguna.
- e) Su representada se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, mismo que cuenta con registro federal de contribuyentes **OCE9412073L3**.
- f) Domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones: Av. Vallarta #3959 Col. Don Bosco Vallarta, Zapopan Jalisco. C.P. 45049

Expuesto lo anterior, "**LAS PARTES**" convienen en otorgar las siguientes:

88



CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

En virtud del presente contrato, "LA ARRENDADORA", concede en favor de "LA ARRENDATARIA" el uso y goce temporal del área de estacionamiento de los inmuebles que a continuación se señalan, mismos que se aceptan en arrendamiento.

MAGISTERIO	Calle Zacatecas No. 1146, Col. Observatorio, Guadalajara, Jalisco México. C.P. 44266
AVILA CAMACHO	Av. Ávila Camacho No. 1015, Col. Miraflores, Guadalajara, Jalisco México. C.P. 44280
AMÉRICAS	Calle Francisco Zarco No. 2280 Col. Ladrón de Guevara, Guadalajara, Jalisco México, C.P. 44600
TAPATIO	Dionisio Rodriguez No. 121, Col. San Juan de Dios, Guadalajara, Jalisco México. C.P. 44360
REFUGIO	Calle Florida No. 188, Col. San Pedro, Tlaquepaque, Jalisco México C.P. 45500

SEGUNDA.- RENTA

LA ARRENDATARIA se obliga a cubrir a LA ARRENDADORA una renta mensual a por la cantidad de **\$613,636.37 (Seiscientos trece mil seiscientos treinta y seis pesos 37/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)**

"LA ARRENDATARIA" cubrirá el importe de la renta estipulada en la cláusula inmediata anterior, por meses transcurridos, dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente, siempre y cuando "LA ARRENDADORA" le entregue la factura o recibo correspondiente previamente.

Ambas partes están de acuerdo que "LA ARRENDATARIA" pagará el importe de la renta a "LA ARRENDADORA" siempre y cuando estén operando todos los inmuebles especificados en la cláusula inmediata anterior, por lo que en caso de existir un impedimento de hecho o de derecho, o caso fortuito o fuerza mayor que impida el funcionamiento de los mismos total o parcialmente, el pago de la renta por parte de "LA ARRENDATARIA" será suspendida hasta en tanto no se resuelva esta situación.

El monto de la renta se incrementará de manera anual de acuerdo al índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que sea publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la cual empezará a aplicarse a partir del primer aniversario de la vigencia de este instrumento.

TERCERA.- VIGENCIA



El presente Contrato tiene una vigencia durante el tiempo que dure la administración (15 de Julio de 2024) empezando a contar a partir del 15 de Julio de 2019, forzosos para la ARRENDADORA y voluntarios para el ARRENDATARIO, el cual podrá prorrogarse en los términos y condiciones que LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA pacten, mediante acuerdo por escrito sin necesidad de notificación alguna a su vencimiento.

CUARTA.- EL USO.

"LAS PARTES" acuerdan que el uso para el cual se destina el inmueble arrendado por parte de "LA ARRENDATARIA" será el de estacionamiento para vehículos, siendo ésta la única facultada para explotar el inmueble como estacionamiento, contando para ello con la autorización expresa de "LA ARRENDADORA". Podrá también explotar publicidad dentro de los estacionamientos, siempre que exista consentimiento por escrito por parte de "LA ARRENDADORA".

De acuerdo a lo anterior, los horarios de operación de los inmuebles serán los siguientes:

MAGISTERIO	De lunes a domingo de 7:00 a 21:00 horas
AVILA	
CAMACHO	
AMÉRICAS	
TAPATIO	De lunes a sábado de 8:00 a 22:00 horas
REFUGIO	<ul style="list-style-type: none">• De domingo a jueves de 7:00 a 23:00 horas• Viernes y sábado: 24 horas

QUINTA.- TARIFA AUTORIZADA

Las partes pactan que la tarifa autorizada será la que consta en el Anexo 1, y que está autorizada por el Municipio Una vez cumplido el año de instalados los equipos, la tarifa podrá incrementarse previa autorización del municipio.

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE

A la firma de este instrumento "LA ARRENDADORA" hace entrega física y material del inmueble a "LA ARRENDATARIA" quien a su vez lo recibe de conformidad.

SEPTIMA.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

Las partes convienen en que el cuidado, conservación así como el mantenimiento general y estructural del inmueble arrendado, así como mantenimiento mayor a extractores de aire y plantas de luz será a cargo de "LA

P



ARRENDADORA". Por su parte "LA ARRENDATARIA" se encargará únicamente del mantenimiento y limpieza superficial del inmueble, en mantener el Estacionamiento limpio, presentable, en buenas condiciones de mantenimiento superficial y en buenas condiciones de operación en todo momento. Asimismo se obliga a dar mantenimientos menores a extractores de aire y plantas de luz.

OCTAVA. - EQUIPO EN FINANCIAMIENTO

LA ARRENDATARIA instalará en el INMUEBLE, equipos para control automatizado de estacionamientos marca *Equinsa*® o similar (en adelante EL EQUIPO) y realizará el montaje de los mismos, el cual se describirá más adelante.

Ahora bien, LA ARRENDADORA reconoce que LA ARRENDATARIA es la legítima propietaria del EQUIPO durante toda la vigencia de este contrato, así como las modificaciones que sufra el mismo. Al finalizar el plazo estipulado en el presente contrato, el EQUIPO será propiedad de la ARRENDADORA

Dentro de los 6 meses siguientes al inicio de la operación, se iniciará con la instalación del EQUIPO para lo cual, LA ARRENDADORA proporcionará todas las facilidades para realizar la instalación en comento. Iniciada la operación dentro de los 45 días iniciales, LA ARRENDATARIA llevará a cabo labores de limpieza y mantenimiento superficial en los inmuebles.

De acuerdo a lo anterior, a partir de la fecha estipulada con anterioridad y en caso de que se produzca la terminación del presente instrumento, ya sea de forma anticipada o por rescisión, en relación al EQUIPO, se podrán producir los siguientes supuestos:

- a) En caso de que LA ARRENDADORA decida adquirir el EQUIPO en cuestión, deberá de pagar a LA ARRENDATARIA la cantidad adicional que para estos efectos ambas partes pacten. En este caso, las Partes celebrarán por escrito un contrato de compraventa sobre el EQUIPO.
- b) Si la ARRENDADORA decide no adquirir el EQUIPO en cuestión, LA ARRENDATARIA deberá retirar el EQUIPO del INMUEBLE.

EQUIPO A INSTALARSE

Ahora bien, el EQUIPO que instalará LA ARRENDATARIA es el que a continuación se enlista o alguno de características similares:



	Equipo tecnológico							
	Entradas	Salida de Presencia	Pensión	Barreras	Cajero de presencia	TPV- Centro de control	Validadores	Servidor
								
Zapopan	2	3	0	5	3	1	2	1
Tapatio	2	1	0	3	6	1	2	1
Refugio	1	1	0	2	2	2	2	1
Americas	1	1	0	2	1	1	2	1
Magisterio	1	1	0	2	1	1	2	2
Avila Camacho	0	0	2	2	0	1	0	1
Total	7	7	2	16	13	7	10	7

LA ARRENDATARIA será responsable del mantenimiento preventivo, correctivo y conservación del EQUIPO. Asimismo, será responsable de suministrar las refacciones correspondientes.

NOVENA.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y SERVICIOS.

Correrán por cuenta exclusiva de "LA ARRENDATARIA" el pago del consumo de los servicios de agua, energía eléctrica Y de "LA ARRENDADORA" los mantenimientos mayores, extractores y plantas de luz e impuesto predial del inmueble así como las instalaciones que se requieran para los mismos.

DECIMA.- SEGUROS

"LA ARRENDATARIA" se obliga a obtener y mantener vigentes los seguros por las coberturas y los montos establecidos a continuación:

- Cobertura:
- Responsabilidad civil estacionamientos
 - Actividades e inmuebles
 - Con valet parking, se cubren los riesgos de daños materiales.
 - Robo total de vehículo

Suma asegurada: Por evento y en el agregado anual: \$10'000,000.00
(Diez millones de pesos 00/100 M.N.)

Límite máximo por vehículo: \$ 500,000.00
(Quinientos mil

LA ARRENDADORA contratará por su cuenta y cargo para la protección del Inmueble y demás bienes en el interior de éste, los seguros correspondientes a riesgos por daños catastróficos como incendio, sismo, inundación o cualquier otro evento de la naturaleza, así como manifestación o alboroto popular, , o cualquier daño o responsabilidad causada por caso fortuito o fuerza mayor, y será único responsable ante terceros y ante EL ARRENDATARIO por alguno de estos sucesos.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN

Para el caso de que cualquiera de las partes incumpliera con alguna de las obligaciones contraídas a su cargo, deberá dar aviso por escrito a la contraria para que ponga remedio a dicho incumplimiento en el término de 15 días hábiles.

“LAS PARTES” acuerdan que en caso de que se rescinda el contrato que hoy nos ocupa, “LA ARRENDADORA” concede el término de treinta días naturales para que “LA ARRENDATARIA” desocupe el inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACION ANTICIPADA

La ARRENDATARIA podrá dar por terminado el presente contrato de forma anticipada y sin responsabilidad, mediante aviso por escrito a la “ARRENDADORA” con por lo menos 90 días naturales de anticipación. Siempre y cuando se cerciore La “ARRENDADORA” que no existen daños al inmueble arrendado y se cumplan con las obligaciones pactadas en el presente instrumento.

DÉCIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES

Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las Partes en términos de este Contrato, o en conexión con el mismo, serán notificados a la otra parte en los domicilios indicados en el capítulo de declaraciones del presente contrato.

Las notificaciones surtirán sus efectos desde el momento en que fueren recibidas. En el caso de que cualquiera de las Partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio diverso al indicado en la cláusula anterior, deberá dar aviso por escrito a la otra parte de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos a los treinta (30) días naturales posteriores a la fecha de dicha notificación.



DÉCIMA CUARTA.- NO CONTRATACIÓN DE PERSONAL

Ambas partes están de acuerdo en que "LA ARRENDADORA" no podrá contratar directa o indirectamente personal que labore o haya laborado para "LA ARRENDATARIA", sus filiales y/o subsidiarias durante la vigencia del presente contrato y hasta 3 años posteriores a su terminación cualquiera que haya sido su causa, de lo contrario se obliga a pagar a LA ARRENDATARIA por concepto de pena convencional la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por cada trabajador contratado.

DÉCIMA QUINTA.- AVISO DE PRIVACIDAD

Ambas partes manifiestan que la información personal que lleguen a recabar a raíz de este instrumento, es para cumplir con el objeto del mismo y para fines de identificación, respetando lo señalado en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y la diversa Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

DÉCIMA SEXTA.- LICENCIAS

LA ARRENDATARIA realizará los trámites para la obtención de permisos, licencias y autorizaciones ante las autoridades correspondientes. Si fuera el caso solicitará a LA ARRENDADORA toda la documentación necesaria del predio a fin de iniciar los trámites ante diversas autoridades.

LA ARRENDATARIA a su vez absorberá todos los gastos que tuviere que erogar por la tramitación de las licencias, permisos, pago de derechos, registros y demás autorizaciones administrativas (federales, estatales, municipales o locales) que, en su caso, se requieran para poder prestar el Servicio materia de este Contrato.

DÉCIMA SEPTIMA.- MODIFICACIONES.

Las Partes convienen en que este Contrato sólo podrá ser adicionado, suplido o modificado por escrito debidamente firmado por ellas o por quienes han suscrito el presente instrumento y/o sus representantes legalmente facultados para ello.

Este Contrato contiene el acuerdo total de las Partes con relación a las convenciones materia del mismo y por tanto, cancela cualquier negociación o



comunicación anterior, ya sea oral o escrita, pues no existen entre las partes otras representaciones, garantías, convenios o condiciones, expresos o implícitos, distintos o adicionales a los contenidos en este Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

De igual modo se someten a la legislación aplicable a dicha ciudad, renunciando a cualquier otra que pudiere resultar aplicable por cuestiones de domicilio.

Leído que fue el presente contrato, lo firman las partes de plena conformidad y conocimiento de su contenido en tres tantos, en la Ciudad de Guadalajara, el día 15 de Julio de 2019.

LA ARRENDADORA



IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DEL IPEJAL

LA ARRENDATARIA



JOSÉ IGNACIO BARAJAS FLORES
Apoderado Legal
OPERADORA CENTRAL DE
ESTACIONAMIENTOS S.A.P.I. DE C.V.

TESTIGOS



ALEJANDRO GALVEZ BECERRA
Director General de Administración



**FRANCISCO MANUEL ARRIETA
ZAMORA**
Director de Centros de Servicio



ANEXO 1

TARIFAS AUTORIZADAS A LA FECHA DE INICIO DEL CONTRATO

Tiempo de estancia		Costo	
00:01	01:00	\$	18.00
01:01	01:30	\$	27.00
01:31	02:00	\$	36.00
02:01	02:30	\$	42.00
02:31	03:00	\$	48.00
03:01	03:30	\$	54.00
03:31	04:00	\$	60.00
04:01	04:30	\$	65.00
04:31	05:00	\$	70.00
05:01	05:30	\$	75.00
05:31	06:00	\$	80.00
06:01	06:30	\$	85.00
06:31	07:00	\$	90.00
07:01	07:30	\$	95.00
07:31	08:00	\$	100.00
08:01	08:30	\$	103.00
08:31	09:00	\$	106.00
09:01	09:30	\$	109.00
09:31	10:00	\$	112.00
10:01	10:30	\$	115.00
10:31	11:00	\$	118.00
11:01	11:30	\$	121.00
11:31	12:00	\$	124.00
12:01	12:30	\$	127.00
12:31	13:00	\$	130.00
13:01	13:30	\$	133.00
13:31	14:00	\$	136.00
14:01	14:30	\$	139.00
14:31	15:00	\$	142.00
15:01	15:30	\$	145.00
15:31	16:00	\$	148.00
16:01	16:30	\$	151.00
16:31	17:00	\$	154.00
17:01	17:30	\$	157.00
17:31	18:00	\$	160.00
18:01	18:30	\$	163.00
18:31	19:00	\$	166.00
19:01	19:30	\$	169.00
19:31	20:00	\$	172.00
20:01	20:30	\$	175.00
20:31	21:00	\$	178.00
21:01	21:30	\$	181.00
21:31	22:00	\$	184.00
22:01	22:30	\$	187.00
22:31	23:00	\$	190.00
23:01	23:30	\$	193.00
23:31	24:00:00	\$	196.00

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

