Contrato de arrendamiento de inmueble que celebran por una parte el **C. Iván Eduardo Argüelles Sánchez,** en su carácter de **Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará **"EL ARRENDADOR"**; y por otra parte el **Lic. Rodrigo Ramírez Flores, Director General Jurídico de la Secretaría de Administración del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco**, quien actúa en compañía del **C. Gerardo Rodríguez Jiménez, Subsecretario de Administración de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco,** a quienes en lo sucesivo se les denominará como **"LA ARRENDATARIA"**, acordando ambas partes contratantes que en conjunto se les denominará como **"LAS PARTES"**, y que para efectos de este instrumento, llevan a cabo las siguientes

D E C L A R A C I O N E S:

I. Declara **"EL ARRENDADOR"** bajo protesta de decir verdad:

a) Que es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio y que se encuentra facultado para la celebración del presente acto en consecuencia con lo señalado por el Artículo 52 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado en vigor y los Artículos 148 y 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco en vigor, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Ávila Camacho número 1015 planta baja 4°, 5°, 6° y 7° piso, así como 30 cajones de estacionamiento, del municipio de Guadalajara, Jalisco, el cual cuenta con una extensión superficial de 2,603.35 m^2 aproximadamente, en lo sucesivo el **"INMUEBLE"**.

b) Que adquiere y demuestra la propiedad y libre disposición del **"INMUEBLE"** con el número de cuenta predial U131444 y clave catastral D65-J1-233-061.

c) Que no existe impedimento legal alguno para entregar el **"INMUEBLE"** en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"**.

d) Que señala domicilio convencional en los términos del artículo 76 del Código Civil del Estado de Jalisco, el marcado con el número [redacted] de la Avenida [redacted] del Municipio de [redacted] alisco.

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

a) Que se encuentra facultada para celebrar el presente contrato de arrendamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 2, 3, 5, 7, 14,15, 16 fracción III y VII, 19 fracción XII, XXI y 23 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; artículos 9 fracción V, 38 fracción XIV, XV, 40 fracción I y 41 fracción IV y IX del Reglamento Interno de la Secretaría de Administración del Estado de Jalisco; artículos 1 fracción III, 3 fracción IV, 124, 125 y 126 numeral 1, de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y contratación de servicios del Estado de Jalisco y sus municipios, así como el artículo 192 de su Reglamento.

b) El C. Gerardo Rodríguez Jiménez Subsecretario de Administración de la Secretaría de Educación del Gobierno Estado de Jalisco, comparece en este contrato con las facultades que le han sido delegadas mediante el acuerdo de fecha 06 seis del mes de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 15 quince del mes de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el C. Secretario de Educación del Gobierno del Estado de Jalisco.

c) Que señala domicilio convencional en los términos del artículo 76 del Código Civil del Estado de Jalisco, el inmueble que ocupa la Secretaría de Educación del Estado de Jalisco, ubicado en la Avenida Prolongación Alcalde número 1351, Edificio "C", Colonia Miraflores, Zona Centro, en esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco y el ubicado en la Prolongación Alcalde número 1221, Colonia Miraflores, Zona Centro, en esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Expuesto lo anterior, declaran las partes que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes:

C L A U S U L A S:

PRIMERA. - DE LA DEPENDENCIA. Las partes acuerdan que la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco en lo subsecuente será **"LA DEPENDENCIA"**, será la poseedora y responsable del inmueble objeto de este contrato.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO. "EL **ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"** el **"INMUEBLE"**, mismo que se utilizará como **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE JALISCO.**

TERCERA. - VIGENCIA DEL CONTRATO. La vigencia del presente contrato será de **1 un año** contado a partir del día **01 de Enero del año 2020**, terminando el día **31 de Diciembre del año 2020**, de acuerdo con la autorización presupuestal que para tal efecto fue emitida, manifestando ambas partes que el presente contrato podrá ser terminado antes de la fecha de su vencimiento previa notificación por escrito que haga la parte que lo solicite, con **30 treinta días** de anticipación, sin que por este motivo se incurra en responsabilidad por alguna de las partes artículo 2035 del Código Civil del Estado de Jalisco.

CUARTA. - DEL MONTO DEL ARRENDAMIENTO. Será por la cantidad mensual de **$230,357.73 M.N. (Doscientos treinta mil trescientos cincuenta y siete pesos $^{73}/_{100}$ moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado**, pagaderos los primeros días de cada mes, los cuales serán entregados por **"LA DEPENDENCIA"** a través de la Secretaría de la Hacienda Pública a **"EL ARRENDADOR"** mediante transferencia electrónica previa entrega del comprobante fiscal correspondiente, el cual deberá de contener los requisitos fiscales necesarios. De igual manera **"EL ARRENDADOR"** está conforme en que las retenciones correspondientes se realizarán de conformidad con las leyes fiscales aplicables, el pago y vigencia del contrato está condicionado a la partida presupuestal que se tenga autorizada para el ejercicio fiscal correspondiente.

QUINTA. - Obligaciones de **"LAS PARTES"**:

I. **"EL ARRENDADOR"** se obliga a:

a) Conservar y mantener en buen estado el inmueble arrendado, durante el tiempo que dure el arrendamiento. Para ello, hará todas las reparaciones necesarias (plomería, drenaje, cárcamos en su caso, enjarres, impermeabilización, electricidad, hundimientos, gas en su caso, pintura), y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de diez días después de recibido el aviso por escrito de **"LA DEPENDENCIA"**, ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir el costo de las reparaciones o mantenimiento del bien del importe de las rentas posteriores, con excepción de las adaptaciones del inmueble, las cuales se llevarán a cargo de **"LA DEPENDENCIA"**.

Bajo ninguna circunstancia **"LA DEPENDENCIA"** podrá llevar a cabo de forma directa o por conducto de un tercero, manipulaciones, arreglos o reparaciones a los elevadores del **"INMUEBLE"**. El mantenimiento y todas aquellas reparaciones que resulten necesarias para el buen funcionamiento de dichos equipos se llevará a cabo por la empresa que se encuentra contratada por **"EL ARRENDADOR"**. **"LA DEPENDENCIA"** será responsable de cualquier daño que pudiera llegar a generarse a los equipos por no atender la presente cláusula.

b) No entorpecer de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

c) A garantizar el uso y goce pacífico del **"INMUEBLE"** por todo el tiempo del contrato, o de su prórroga en su caso.

d) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"LA DEPENDENCIA"** por los defectos o vicios ocultos que pudieran resultar en el **"INMUEBLE"**. En el supuesto de que en el **"INMUEBLE"** se manifiesten vicios ocultos o defectos de construcción, **"EL ARRENDADOR"** está obligado a repararlos con toda eficacia a satisfacción de **"LA DEPENDENCIA"**, por lo que, en ese supuesto, no se devengarán rentas en la proporción que correspondan al área de reparación, durante el tiempo que duren las obras de reparación.

e) **"EL ARRENDADOR"** acepta que **"LA DEPENDENCIA"** podrá realizar por su cuenta, las mejoras, adaptaciones, e instalaciones para equipos especiales que considere necesarias al **"INMUEBLE"**, que le permitan un mejor funcionamiento **"INMUEBLE"**, sin que se motive por ello aumento en las rentas del inmueble arrendado.

II. **"LA DEPENDENCIA"** se obliga a:

a) Solicitar por escrito a **"EL ARRENDADOR"** por conducto de la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento, la reparación de cualquier falla, desperfecto deterioro que pueda presentarse en el **"INMUEBLE"** durante la vigencia del presente contrato.

b) Notificar por escrito a **"EL ARRENDADOR"** de las mejoras y adaptaciones e instalaciones de equipos que efectúe por su cuenta al **"INMUEBLE"**.

c) Retirar, al término de este contrato, los bienes muebles que haya instalado por su cuenta en el **"INMUEBLE"**, siempre y cuando sean susceptibles de retirarse sin dañarlo.

d) No subarrendar en todo o en parte el **"INMUEBLE"**, y no ceder sus derechos sin el consentimiento expreso de **"EL ARRENDADOR"**.

SEXTA. - DE LAS REPARACIONES. **"EL ARRENDADOR"** faculta a **"LA DEPENDENCIA"** para efectuar directamente las reparaciones a que se refiere la obligación I uno romano, inciso e) de la cláusula inmediata anterior, por lo que está conforme en la ejecución de las mismas.

SÉPTIMA. - DE LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN. **"LA DEPENDENCIA"** se obliga a entregar a **"EL ARRENDADOR"** el inmueble arrendado al término de este contrato, en condiciones normales de uso, únicamente con el menoscabo causado por el tiempo o por el uso natural del mismo.

OCTAVA. - DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato podrá ser terminado por cualquier causa y en cualquier tiempo a voluntad de **"LA DEPENDENCIA"**, quien dará aviso a **"EL ARRENDADOR"** con 30 días de anticipación.

NOVENA. - SINIESTROS. Ni **"LA ARRENDATARIA"** ni **"LA DEPENDENCIA"** serán responsables de los daños o perjuicios que sean ocasionados al inmueble por motivo de temblores, incendios, inundaciones, motines, actos vandálicos o subversivos y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor. De igual forma quedará rescindido automáticamente el presente contrato sin responsabilidad para **"LA ARRENDATARIA"** o **"LA DEPENDENCIA"**, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando el inmueble materia de este contrato.

DÉCIMA. - DE LOS SERVICIOS. **"LA DEPENDENCIA"** se obliga a cubrir los pagos por el consumo de agua potable en un 75.58% del total, energía eléctrica, internet y teléfono del **"INMUEBLE"**, en su caso la parte proporcional que le corresponda de las áreas comunes y bomba de agua, previa presentación del original de los comprobantes de pago y recibos, expedidos por las dependencias correspondientes, quedando establecido que **"EL ARRENDADOR"** siempre cubrirá por su cuenta el pago del Impuesto Predial durante la vigencia del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA. - DE LAS MODIFICACIONES. Cualquier modificación o variación de las obligaciones pactadas en este contrato, deberán estipularse por escrito y firmadas por **"LAS PARTES"**, por lo que en caso del que cualquiera de LAS PARTES modificara el contrato de forma unilateral, dichas modificaciones no serán válidas.

DÉCIMA SEGUNDA. - NOTIFICACIONES. Para el caso que en alguna de las partes cambie de domicilio, deberán notificarle a la otra de manera expresa y oportuna su nueva dirección.

DÉCIMA TERCERA. - DEL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES. En caso de que **"LAS PARTES"**, a efecto de dar cabal cumplimiento al objeto del presente convenio, llegaren a tener acceso a datos personales cuya

responsabilidad recaiga en la contraparte, por este medio se obligan a: **(I)** Tratar dichos datos personales únicamente para efectos del desarrollo de la colaboración entre **"LAS PARTES"**; **(II)** Abstenerse de tratar los datos personales para finalidades distintas a las instruidas por la contraparte; **(III)** Implementar las medidas de seguridad conforme a la normatividad aplicable para cada una de ellas; **(IV)** Guardar confidencialidad respecto de los datos personales tratados; **(V)** Suprimir los datos personales objeto de tratamiento una vez terminada la colaboración correspondiente; **(VI)** Abstenerse de transferir o comunicar los datos personales, salvo que cuente con la autorización previa, expresa y por escrito de la parte sobre la que recae la responsabilidad de los mismos, o la autorización previa, expresa y por escrito del titular de los citados datos personales, o la comunicación de dichos datos obedezca a una orden de autoridad competente. En este último caso, la parte reveladora deberá informarlo a la contraparte previamente a la transferencia de los datos; y **(VII)** tratar los datos personales a que tengan acceso, observando en todo momento para cada caso en particular, lo que para tal efecto establece la legislación estatal y federal en materia de confidencialidad, privacidad y protección de datos personales, según corresponda.

DÉCIMA CUARTA. - DE LA PUBLICACIÓN DEL CONTRATO. "LAS PARTES" acuerdan que al ser **"LA DEPENDENCIA"** un sujeto obligado por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, adquiere con ello una serie de obligaciones contempladas en la misma, como lo es la publicación de los convenios, contratos y demás instrumentos jurídicos suscritos por los sujetos obligados, los cuales son considerados información fundamental según el artículo 8 párrafo 1 fracción VI inciso f) de la Ley en comento. Por lo anterior, el presente será considerado información fundamental de **"LA DEPENDENCIA"**, lo cual implica que será publicado en el portal de transparencia de la misma, sin perjuicio de que, aunado a ello, su contenido pueda ser objeto de solicitud de acceso a la información pública. En este caso, si el presente contuviera información confidencial según el catálogo contenido en el artículo 21 de la Ley antes referida, **"EL ARRENDADOR"**, de conformidad con el artículo 23 punto 1 fracción IV otorga su consentimiento pleno para que el mismo sea publicado de forma íntegra en el portal de transparencia de **"LA ARRENDATARIA"** y/o **"LA DEPENDENCIA"**.

DÉCIMA QUINTA. - DE LA COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN. - Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, así como para todo aquello que no esté previsto en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando para ello **"EL ARRENDADOR"** a la jurisdicción que pudiere corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro o de la ubicación del inmueble.

Enteradas del contenido y alcances legales del presente contrato, **"LAS PARTES"** manifiestan que no existe dolo, error, mala fe, o enriquecimiento ilegitimo, por lo que firman los que en el intervienen, de conformidad a lo establecido en los artículos 1980, 1981, 1982, 1983,1984 y 1987 al 1990, 1993, 2001, 2020, 2023, 2041 y 2044 y demás relativos y aplicables todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco.

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco el día 16 del mes de diciembre del año 2019.

"EL ARRENDADOR" Iván Eduardo Argüelles Sánchez, **Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**	**POR "LA ARRENDATARIA"** Lic. Rodrigo Ramírez Flores, **Director General Jurídico de la Secretaría de Administración del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco.** **POR "LA DEPENDENCIA"** C. Gerardo Rodríguez Jiménez, **Subsecretario de Administración de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco.**
TESTIGO C. José de Jesús Hernández Gortázar **Director de Recursos Materiales y Servicios Generales de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco.**	**TESTIGO** Lic. Nora Aidé Nieto Torres, **Directora de lo Consultivo de la Secretaría Administración del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco.**

Mcga

1. Se elimina por contener domicilio de un particular y considerase un dato personal identificativo de carácter confidencial, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, en relación con las fracciones IX y X del artículo 3 y artículo 70 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, así como el lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia ante citada.