

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA SOCIEDAD DENOMINADA **BERNABASTOS, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR **JOB CONSUELO GONZÁLEZ ROJO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINA "**EL ARRENDADOR**", POR OTRA PARTE, EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE JALISCO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MAGISTRADO JOSÉ RAMÓN JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDATARIO**"; A LOS COMPARECIENTES EN SU CONJUNTO PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LES DENOMINARÁ "**LAS PARTES**"; QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS,

DECLARACIONES:

1. Declara "**EL ARRENDADOR**", por conducto de sus representantes:
 - a) Ser una sociedad legalmente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual se aprecia en la escritura pública número 13,836, de fecha 23 de junio de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Quiñones Ruiz, notario público titular número 18 de Zapopan, Jalisco, misma que consta inscrita en el Registro Público de Comercio con sede en Guadalajara, Jalisco, bajo N-2016017850.
 - b) Que su representante cuenta con la capacidad y facultades jurídicas necesarias para contratar y obligarse en los términos del presente instrumento, mismas que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna, lo cual se acredita en la escritura pública número 5,270, Tomo XIV, Libro 8, de fecha 31 de Agosto de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Márquez Rico, notario público titular número 11 de Zapopan, Jalisco, misma que consta inscrita en el Registro Público de Comercio con sede en Guadalajara, Jalisco, bajo el FME N-2016017850, NCI 202300257791.
 - c) Gozar de la libre disposición para arrendar el inmueble que se describe a continuación: **Zona I Planta Alta Local 101, con una superficie de 2,187 m² y Planta Baja Local 11, con una superficie de 1,268.00 m²**, ubicados en Calzada Lázaro Cárdenas No. 2305, Col. Las Torres, entre la calle Piñón y Avenida del Mercado en Guadalajara, Jalisco, (en lo sucesivo "**EL INMUEBLE**"), que en total suman 3,455 m².
 - d) Que como consecuencia de las características de "**EL INMUEBLE**", el funcionamiento y operación del mismo se encuentra sujeto al Reglamento de la Administración, de "Comercial Abastos" cuyos términos y condiciones deberá respetar y sujetarse "**EL ARRENDATARIO**".
 - e) Que "**EL INMUEBLE**" se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, pago de servicios, que no reporta a la fecha de este alguno por concepto de gastos de administración o de cualquier otro, y que se encuentra libre de cualquier vicio o defecto que pudiere perjudicar a "**EL ARRENDATARIO**".

N1-ELIMINADO

- f) Que es su deseo otorgar mediante arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el uso y goce temporal de "EL INMUEBLE", de conformidad con las estipulaciones que más adelante se establecen.
- g) Que otorga el presente arrendamiento de Buena Fe, y con la única intención de que "EL INMUEBLE" sea destinado a los fines lícitos señalados en el presente instrumento.
- h. Declara "EL ARRENDATARIO", por conducto de su representante:
- a) Su representado es un Organismo Constitucional Autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuenta con autonomía técnica, de gestión, presupuestal y administrativa, es independiente en sus decisiones y autónomo para resolver los asuntos jurisdiccionales de su competencia, siendo la máxima autoridad estatal jurisdiccional en materia de justicia administrativa y de responsabilidades de los servidores públicos, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 3 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.
- b) El Magistrado **José Ramón Jiménez Gutiérrez**, en su carácter de Presidente de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, nombrado en la **Primera Sesión Solemne de la Sala Superior**, mediante acuerdo ACU/SS/02/01/S/2025 de fecha 10 diez de enero de 2025 dos mil veinticinco, por lo que posee las facultades legales suficientes para suscribir el presente instrumento contractual, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 apartado 1 fracciones II, IV y V de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco y 21 fracción I del Reglamento Interno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.
- c) De acuerdo al artículo 83 de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, los entes públicos podrán celebrar contratos de tracto sucesivo para la adquisición y arrendamiento de bienes o servicios que requieran de manera reiterada sujetándose a los montos establecidos, en este caso en el presupuesto de egresos autorizado para el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, los cuales podrán ser multianuales siempre y cuando garanticen las mejores condiciones en precios y servicios, hasta por el término de la administración correspondiente y en los términos de la legislación aplicable.
- d) Para efectos del presente contrato, señala como domicilio convencional el ubicado en Calzada Lázaro Cárdenas Número 2305 Zona 1, interior L-11 y L-101, Colonia las Torres, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44920.
- e) Que el estado físico de "EL INMUEBLE", se encuentra en óptimas condiciones para las necesidades de "EL ARRENDATARIO", por lo que es su deseo adquirir su uso y goce temporal, mediante el presente arrendamiento.
- f) Que conoce y está de acuerdo en cumplir todos y cada uno de los términos establecidos en el Reglamento de la Administración del Centro Comercial denominado "Comercial Abastos", mismo que se acompaña al presente Contrato formando parte integral del mismo como ANEXO 1, sirviendo el presente como recibo del mismo.
- g) Que destinará "EL INMUEBLE" única y exclusivamente para los fines lícitos señalados en el presente instrumento.



N2-ELIMINAR



III. Declaran "LAS PARTES", por conducto de sus representantes:

- a) Que reconocen como ciertas las Declaraciones anteriores.
- b) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la firma del presente Contrato.
- c) Que comparecen en este acto a otorgar su consentimiento, manifestando conocer plenamente el sentido del Contrato, no existiendo dolo, mala fe, lesión o error que pudieran invalidarlo.

En base a las Declaraciones que anteceden, "LAS PARTES" convienen en celebrar el presente *Contrato de Arrendamiento*, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO.

Mediante el presente Contrato, "EL ARRENDADOR" concede en este acto a "EL ARRENDATARIO", el uso y goce temporal de "EL INMUEBLE" mediante *Arrendamiento*, obligándose por su parte "EL ARRENDATARIO" a pagar los montos por concepto de renta mensual y los que le corresponden de acuerdo con el presente instrumento; así como, al cumplimiento de las obligaciones que adquiere conforme a lo que más adelante se establece.

Para el uso de los estacionamientos localizados en la Plaza Comercial Abastos, inmueble del que forma parte el local comercial materia del presente contrato de arrendamiento, "EL ARRENDATARIO" se obliga a acatar lo dispuesto para esos efectos en el Reglamento de la Administración de la Plaza Comercial Abastos; "EL ARRENDADOR" concede el uso exclusivo y sin costo extra de 69 sesenta y nueve cajones de estacionamiento a "EL ARRENDATARIO" que de preferencia se concentrarán en la parte baja de las instalaciones que ocupará "EL ARRENDATARIO", esto será durante la vigencia del presente contrato, así mismo, el personal de "EL ARRENDATARIO", tendrá derecho de hacer uso de los cajones de estacionamiento todos los días del año, las 24 horas del día.

"LAS PARTES" están de acuerdo en que las tarjetas electrónicas, para el uso del estacionamiento de los 69 cajones en mención, permanecerán activas en todo momento, por lo que solo podrán ser bloqueadas a petición de "EL ARRENDATARIO". Así mismo y solo por una ocasión las 69 tarjetas electrónicas para estacionamiento serán entregadas a "EL ARRENDATARIO" sin costo extra y para el caso de la reposición de las mismas se sujetarán al Reglamento de la Administración de la Plaza Comercial Abastos.

"EL ARRENDADOR" se da por enterado de las actividades oficiales que realiza "EL ARRENDATARIO", así como que ordinariamente todas sus Áreas tienen atención al público en general desde las 09:00 nueve horas cero minutos hasta las 15:00 quince horas cero minutos de lunes a viernes y que su Oficialía de Partes Común atiende a público en general en horario corrido desde las 09:00 nueve horas cero minutos hasta las 23:59 veintitrés horas con cincuenta y nueve minutos de lunes a viernes.

Además de lo anterior, "EL ARRENDADOR" se da por enterado que, el personal que requiera ingresar a "EL INMUEBLE", por motivos inherentes a su actividad laboral en horario fuera del

N3-ELIMINADO

establecido para las actividades oficiales, podrán hacerlo ya sea en automóvil o a pie ingresando por las entradas del estacionamiento o bien por las entradas principales de "EL INMUEBLE".

Por lo que "LAS PARTES" están de acuerdo en que las instalaciones materia del presente contrato, podrán estar en servicio en dichos horarios y que el estacionamiento deberá estar habilitado en los horarios señalados para que los usuarios de los servicios de "EL ARRENDATARIO", estén en posibilidades de ingresar a las instalaciones y hacer uso del estacionamiento de la Plaza Comercial Abastos, realizando el pago que corresponda.

Lo anterior sin limitación alguna al servicio del estacionamiento al personal de "EL ARRENDATARIO", ya que estos podrán ingresar a las instalaciones materia de este contrato a cualquier hora y en cualquier día del año, sin costo adicional siempre y cuando cuenten con la tarjeta de cajón de estacionamiento a nombre de "EL ARRENDATARIO".

PRIMERA BIS. SERVIDUMBRE.

Durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, "LAS PARTES" acuerdan que "EL ARRENDADOR" concede el uso gratuito y temporal de aproximadamente 500 m² quinientos metros cuadrados a "EL ARRENDATARIO", máximos que originalmente estuvieron considerados como área de uso común en el proyecto arquitectónico, pero que en el desarrollo de la habilitación de oficinas del inmueble en arrendamiento, dicho espacio queda dentro del perímetro donde solo "EL ARRENDATARIO" tendrá control del ingreso de personal y de usuarios, por lo que "LAS PARTES" acuerdan que se cambie la descripción de área de uso común de esos 500 m² aproximados, para quedar denominados como servidumbre de uso exclusivo de "EL ARRENDATARIO", sin costo extra. "EL ARRENDADOR" acepta proporcionar el mantenimiento que se requiera en el área antes mencionada, sin requerir pago a "EL ARRENDATARIO" por ese concepto.

SEGUNDA. RENTA Y FORMA DE PAGO.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual por "EL INMUEBLE", la cantidad de \$481,152.42 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 42/100 M. N.), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado.

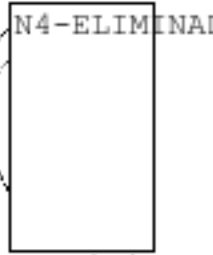
"LAS PARTES" están de acuerdo que la renta se pagará en mensualidades vencidas.

Dicha cantidad deberá ser cubierta por "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR", para lo cual este último dentro de los primeros cinco días naturales posteriores a cada mes vencido, deberá enviar a "EL ARRENDATARIO" la representación impresa del Comprobante Fiscal Digital de Internet (CFDI), esto será previo a recibir el pago mensual correspondiente, mismo que se realizará dentro de los primeros diez días naturales del mes que corresponda, mediante transferencia electrónica en la cuenta bancaria que para tal efecto le indique "EL ARRENDADOR", o mediante cheque bancario que será depositado en la cuenta bancaria que indique "EL ARRENDADOR".

Ahora bien, en el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" liquide algún pago mensual por medio de cheque y no fuese pagado a "EL ARRENDADOR" por cualquier causa por la Institución de Crédito librada, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) del monto por el que se haya girado el título de crédito, en términos de lo estipulado en los diferentes supuestos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin perjuicio de la acción que la Ley citada establece y conforma a lo previsto en este Contrato.



N4-ELIMINAD



En el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" no realice el pago de la renta en las fechas pactadas en esta cláusula y/o no efectúe el pago íntegro de la misma, incurrirá en mora y deberá pagar intereses moratorios desde la fecha de su vencimiento y hasta el día en que quede liquidada en su totalidad la renta correspondiente. Dichos intereses serán calculados tomando como base una tasa mensual equivalente al 4% (cuatro por ciento) del monto que por concepto de renta mensual no haya sido liquidado por "EL ARRENDATARIO" en las fechas acordadas.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tendrá "EL ARRENDADOR" de ejecutar las acciones a que se refiere este Contrato, y de las demás que pueda ejercitar.

Por otro lado, se establece que "EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta bajo concepto alguno, quedando obligado a liquidar la renta íntegra y cualesquiera otras cantidades que adeude a "EL ARRENDADOR", precisamente en las fechas establecidas y hasta el día en que desocupe y entregue a "EL ARRENDADOR" la posesión jurídica y material de "EL INMUEBLE".

"EL ARRENDATARIO" no realizará ningún pago referente al acondicionamiento y habilitación de instalaciones, ya que "EL ARRENDADOR" asume directamente el costo total de las mismas, sin derecho a solicitar o demandar indemnización presente o futura por tal concepto.

TERCERA. VIGENCIA.

El presente Contrato tendrá vigencia de un año contado a partir del día **01 uno de enero de 2026 dos mil veintiséis** y concluirá el día **31 treinta y uno de diciembre de 2026 dos mil veintiséis**, "LAS PARTES" están de acuerdo que para el pago de rentas se sujetan a la cláusula segunda del presente documento.

En el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" decida dar por terminado el presente Contrato antes de la fecha de terminación señalada en el primer párrafo de esta cláusula, y en consecuencia, desocupe "EL INMUEBLE", deberá liquidar en favor de "EL ARRENDADOR" el monto total de las rentas pendientes de pago por lo que reste del tiempo de vigencia de este Contrato. Lo anterior, de conformidad con lo previsto por la fracción III del artículo 2030 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Por lo tanto, el Contrato concluirá el día prefijado renunciando en este acto "EL ARRENDATARIO", al derecho de prórroga de la vigencia contractual, consignado en el artículo 2044 del Código Civil del Estado de Jalisco.

En caso de que "LAS PARTES" deseen continuar con la presente relación contractual, será requisito indispensable la celebración de un nuevo contrato por escrito, en cuyo caso, se incrementará el monto que, por concepto de renta mensual han establecido "LAS PARTES", que no podrá ser superior al equivalente que marque el Índice Nacional de Precios al Consumidor vigente.

"LAS PARTES" están de acuerdo en que las renovaciones al presente contrato, en todo caso serán por una vigencia anual.

CUARTA. ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE".

"EL ARRENDADOR" hará la entrega física y material de "EL INMUEBLE", el **01 de enero de 2026**, a "EL ARRENDATARIO" a su entera satisfacción, obligándose este último a devolverlo

N5-ELIMINADO

cuando concluya la vigencia del presente documento, en las mismas condiciones en las que se encuentra y/o con el deterioro natural causado por el uso.

Ahora bien, en la fecha de terminación de la vigencia pactada en la cláusula Tercera anterior, o al momento de actualizarse cualquier causa de rescisión o terminación del presente Contrato, así como en la legislación de la materia, "EL ARRENDATARIO" devolverá a "EL ARRENDADOR" "EL INMUEBLE", en el mismo estado en que lo recibió y/o con el deterioro natural causado por el uso.

Asimismo, en el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" quisiera seguir arrendando "EL INMUEBLE" por un plazo mayor al señalado en la cláusula Tercera de este Contrato, deberá estar al corriente en los pagos de renta mensual y notificar por escrito a "EL ARRENDADOR" tal situación, con por lo menos 60 (sesenta) días de anticipación a la fecha en que termine la vigencia del presente Contrato, para que este último, en su caso, otorgue su consentimiento a dicha petición, y, en consecuencia, se celebre un nuevo Contrato.

QUINTA. DESTINO DE "EL INMUEBLE".

"EL ARRENDATARIO" destinará "EL INMUEBLE" materia del presente Contrato, única y exclusivamente para uso de oficinas de servicio público del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, que será la sede oficial del mismo, quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin, siendo esto una causa especial de rescisión del Contrato.

SEXTA. "LAS PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en caso de que "EL ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien su adscripción.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente a:

- a) Tener un letrero, Logotipo o Anuncio publicitario instalado en la marquesina que corresponde al frente de su Local. Dicho anuncio deberá contar con el permiso correspondiente por parte de la autoridad; el contenido informativo, diseño, o colores, serán a elección de "EL ARRENDATARIO".
- b) Responder de los daños que se causen a "EL INMUEBLE", y que ocurran por su culpa o negligencia personal, o como consecuencia de la culpa o negligencia de sus empleados, visitantes y dependientes, a excepción de los vicios ocultos que pudiera tener "EL INMUEBLE", así mismo no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor.
- c) Utilizar "EL INMUEBLE" exclusivamente para el uso y destino convenido en este Contrato.
- d) Mantener y devolver "EL INMUEBLE" en el mismo buen estado de uso y funcionamiento de sus equipos e instalaciones, tal y como lo recibió y/o con el deterioro natural causado por el uso.

N6-ELIMINAD

- e) Mantener "EL INMUEBLE" en las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley.
- f) Cumplir con todas y cada una de las autorizaciones de uso de suelo y licencias gubernamentales en materia de desarrollo urbano, impacto ambiental y demás autorizaciones requeridas para el uso de "EL INMUEBLE" objeto del presente Contrato. Por tal motivo, deberá mantener vigentes las autorizaciones o licencias, durante la vigencia del Contrato.
- g) A cumplir con la reglamentación que establecen las leyes vigentes, en materia de protección ambiental y equilibrio ecológico, así como las normas de seguridad de protección civil.
- h) A cumplir con el pago puntual de los servicios que llegase a contratar.
- i) Obtener y mantener las licencias necesarias para la instalación de anuncios en el exterior de "EL INMUEBLE", así como de señalamientos para operación al interior del mismo, siempre y cuando cuente con la previa autorización por escrito para tal efecto de "EL ARRENDADOR".
- j) A mantener limpias y en buen estado las áreas externas de "EL INMUEBLE".
- k) En general, a cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo especificadas en este Contrato y en la legislación correspondiente.

OCTAVA. CONSERVACIÓN DE "EL INMUEBLE".

Será obligación de "EL ARRENDATARIO" mantener "EL INMUEBLE" en buen estado de conservación, durante el tiempo que dure en posesión del mismo.

En ese sentido, correrán por cuenta de "EL ARRENDATARIO" todos los gastos necesarios para la reparación de "EL INMUEBLE", así como de todos aquellos arreglos y mejoras necesarias para la utilización del mismo, lo anterior con excepción de los conceptos que se cubren con la cuota de mantenimiento señalada en el tercer párrafo de la cláusula decima del presente contrato.

Para la realización de arreglos o mejoras al inmueble arrendado, deberá mediar autorización por escrito por parte de "EL ARRENDADOR".

En caso de que "EL ARRENDADOR" otorgare la autorización a que se refiere el párrafo anterior, las obras y mejoras no desprendibles que sobre "EL INMUEBLE" se realicen, quedarán en beneficio de ésta, en el entendido de que "EL ARRENDADOR" no se está obligando a pagar cantidad alguna por concepto de dichas obras o mejoras, ni indemnización o pago alguno.

NOVENA. PROHIBICIONES PARA "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" no podrá introducir, guardar, conservar o tener bajo título alguno dentro de "EL INMUEBLE", sustancias tóxicas, explosivas, corrosivas, inflamables o peligrosas, así como cualquier otra que por su naturaleza pudiera provocar accidentes en perjuicio de sus vecinos y de "EL

N7-ELIMINADO

INMUEBLE, sin que medie el previo consentimiento por escrito para ello, en primera instancia por parte de **"EL ARRENDADOR"**, y en segunda, por las autoridades competentes, siendo en todo momento responsable de los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia se ocasionen, sacando en todo momento en paz y a salvo a **"EL ARRENDADOR"**, de cualquier reclamación, demanda, denuncia, queja, o cualquier obligación derivada del incumplimiento a lo estipulado en la presente cláusula.

DÉCIMA. GASTOS E IMPUESTOS.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a cargo de su exclusivo peculio todos los gastos por consumo de energía eléctrica, agua potable, gas, servicio telefónico, y, en general, cualquier gasto por los servicios necesarios y contratados por su cuenta y de aquellos con los que cuenta **"EL INMUEBLE"**, para lo cual, al momento de su desocupación deberá entregarle a **"EL ARRENDADOR"** los recibos originales de pago, con los que acredite no aducir cantidad alguna por tales conceptos.

En lo que respecta al Impuesto Predial, correrá a cargo de **"EL ARRENDADOR"**.

"LAS PARTES" reconocen expresamente que las cuotas de mantenimiento a que se refiere el **"REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL ABASTOS"** no forman parte de la renta pactada entre **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL ARRENDADOR"** en el presente contrato. La cuota de mantenimiento será por un total de **\$48,115.24 (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO QUINCE PESOS 24/100 M.N.)** Impuesto al Valor Agregado incluido, cantidad que será pagada por **"EL ARRENDATARIO"** como mantenimiento mensual durante la vigencia del presente contrato, en la misma fecha que se pague la renta de **"EL INMUEBLE"** materia del presente documento, vía transferencia a la cuenta electrónica bancaria que para tales efectos le indique **"EL ARRENDADOR"**, o mediante cheque nominativo el cual deberá ser depositado directamente en la cuenta bancaria a nombre de **"EL ARRENDADOR"**. Las partes contratantes convienen en que el mantenimiento a que se refiere esta Cláusula se incrementará cada 12 meses transcurridos a partir de la fecha inicial de la vigencia del presente contrato, este incremento será del 2% o conforme al aumento que sufra el índice inflacionario publicado por el INEGI para este año, o al aumento que sufra el salario mínimo general vigente para el mismo período, lo que resulte más alto, sin que para esto se modifique ninguna de las modalidades de pago antes estipuladas.

Las cuotas a que se refiere el párrafo anterior no forman parte de la renta pactada entre **"EL ARRENDADOR"** y **"EL ARRENDATARIO"**, por lo que deberán de constar en recibo por separado.

Como consecuencia de lo anterior y de las características del inmueble materia del presente contrato, y toda vez que el funcionamiento y operación del mismo se encuentra sujeto al **"REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PLAZA COMERCIAL ABASTOS"**, a cuyos términos y condiciones sujeta a **"EL ARRENDATARIO"**, éste consiente y se obliga a acatar las decisiones y acuerdos que, en términos del reglamento de referencia, tome la Administración de la Plaza **"Comercial Abastos"**.

"LAS PARTES" están de acuerdo en que el **"EL ARRENDATARIO"** tendrá las siguientes concesiones respecto al mantenimiento y al Reglamento de la Administración en referencia:

N8-ELIMINADO

- a) **El mantenimiento y conservación** de áreas comunes como: impermeabilización de azoteas, pintura en muros exteriores, balizamiento de estacionamiento, fugas de agua, drenajes, recolección de basura, trabajos de jardinería, mantenimiento de elevador y todo trabajo o servicio que sea necesario para el adecuado funcionamiento de la plaza comercial, correrán en todo momento a cargo de **"EL ARRENDADOR"**.
- b) **"EL ARRENDATARIO"** no tendrá obligación en ningún momento, durante la vigencia del presente documento en realizar pagos de ningún tipo respecto a los conceptos descritos en el párrafo inmediato anterior, así como tampoco estará obligado a contratar servicio de recolección de basura, independientemente de la cantidad que genere por día.
- c) Los gastos por servicios de vigilancia privada y limpieza respecto a las instalaciones arrendadas materia del presente contrato, así como servicio de energía eléctrica, agua potable, telefonía e internet serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**

Así también conviene **"LAS PARTES"** que **"EL ARRENDADOR"** Será el único responsable del personal que emplee con motivo del cumplimiento de lo estipulado en este contrato, respecto de las obligaciones laborales, fiscales, de seguridad social y civiles que resulten, conforme a la Ley Federal del Trabajo; **"EL ARRENDADOR"**, exime a **"EL ARRENDATARIO"** de cualquier responsabilidad derivada de tales conceptos y responderá por todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en contra de él o de **"EL ARRENDATARIO"** cualquiera que sea la naturaleza del conflicto, por lo que no podrá considerarse a este último como patrón sustituto o solidario.

DÉCIMA PRIMERA. PRÓRROGA.

"EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente en este acto, a cualquier derecho de prórroga y de tácita reconducción que pudiere gozar de acuerdo con lo establecido en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. PENA CONVENCIONAL.

"LAS PARTES" convienen en establecer una pena convencional, la cual será aplicable en el supuesto de que **"EL ARRENDATARIO"** no desocupe **"EL INMUEBLE"** al término de la vigencia de este Contrato, o, en caso de rescindirse o terminarse por cualquiera de las causas que aquí se establecen.

Dicha pena será cubierta por **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** por cada día que transcurra sin desocupar **"EL INMUEBLE"**, y hasta el momento de su entrega física a **"EL ARRENDADOR"**, la cual se calculará dividiendo el precio de renta mensual que se indica en la cláusula Segunda del presente instrumento entre 30 (treinta), independientemente de cubrir la renta convenida durante todo el tiempo que tarde en entregarle a **"EL ARRENDADOR"** **"EL INMUEBLE"**, sin que ello de ninguna manera implique prórroga a este Contrato.

"LAS PARTES" convienen en establecer una pena convencional, la cual será aplicable en el supuesto de que **"EL ARRENDADOR"** no de cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente contrato o en caso de rescindirse o terminarse por cualquiera de las causas que aquí se establecen imputables a **"EL ARRENDADOR"**.

En dicho supuesto, la pena se cuantificará de acuerdo a la inversión económica que **"EL ARRENDATARIO"** haya realizado y que le requiera por escrito con el soporte documental

N9-ELIMIN

necesario a "EL ARRENDADOR", para lo cual este último pagará en una sola exhibición la cantidad que resulte, dentro de los 30 treinta días hábiles posteriores al requerimiento en mención.

DÉCIMA TERCERA. RESCISIÓN.

Queda expresamente convenido y aceptado por "LAS PARTES", que será causa de rescisión además de las señaladas como tales en el presente documento, el incumplimiento o retraso en el pago de la renta mensual a cargo de "EL ARRENDATARIO", conforme a lo aquí estipulado, así como la falta de cumplimiento, o cumplimiento adecuado de su parte a cualquiera de las obligaciones que por su naturaleza impidan la realización y continuidad de este Contrato.

Por tal motivo, "EL ARRENDADOR" tendrá la potestad de dar por rescindido unilateralmente el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial en el momento en que se suscite cualquier incumplimiento de los aquí mencionados, bastando para ello con el envío a "EL ARRENDATARIO", de un comunicado en el que se constare el mismo.

En ese sentido, "EL ARRENDADOR" tendrá derecho al pago de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Serán causas de terminación anticipada del presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:

1. La voluntad de "LAS PARTES" en ese sentido.
2. El incumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO" a las obligaciones contraídas por él en este Contrato.
3. La disolución de cualquiera de "LAS PARTES".
4. Por interés general o causa justificada que extinga la necesidad del arrendamiento, de conformidad al artículo 89 de la Ley de Compras Gubernamentales Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios.

DÉCIMA QUINTA. NOTIFICACIONES.

Todos los avisos que "LAS PARTES" deban o deseen darse en relación con el presente Contrato, deberán entregarse personalmente en los domicilios abajo señalados, por lo que, en tanto no se notifiquen cambios, "LAS PARTES" señalan como suyos los siguientes domicilios:

"EL ARRENDADOR"

Calzada Lázaro Cárdenas 2305 Zona I Local 10, Colonia las Torres, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44920.

"EL ARRENDATARIO"

Para efectos del presente contrato, señala como domicilio convencional el ubicado Calzada Lázaro Cárdenas Número 2305 Zona I, interior L-11 y L-101, Colonia las Torres, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44920.

N10-ELIMIN



"LAS PARTES" convienen expresamente en dar aviso por escrito de cualquier cambio de domicilio y en tanto no se informe el mismo en forma fehaciente, las comunicaciones que se giren o las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se practiquen, se entenderán legalmente efectuadas en los domicilios arriba citados.

DÉCIMA SEXTA. CESIÓN.

Expresamente le está prohibido a **"EL ARRENDATARIO"**, subarrendar, traspasar o ceder los derechos del presente Contrato. Los subarrendamientos, traspasos o cesiones de derechos concertadas en contravención a lo estipulado en este acuerdo de voluntades, además de ser nulos e inoperantes, producirán la rescisión de este Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES.

Todas las modificaciones que **"LAS PARTES"** convengan con posterioridad a la firma del presente Contrato, deberán constar por escrito, formarán parte integrante del mismo, y, no serán consideradas como novación.

DÉCIMA OCTAVA. AUSENCIA DE VICIOS.

"LAS PARTES" manifiestan que, en la celebración del presente Contrato, no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan, y que pudiese invalidar el presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA. ACUERDO TOTAL.

El presente Contrato comprende la totalidad de los acuerdos tomados entre **"LAS PARTES"** en lo concerniente al cumplimiento de los derechos y obligaciones que cada uno asume. Por este motivo, se deja sin efecto legal alguno cualquier otra negociación, plática, arreglo verbal, promesa, convenio o contrato relativo al objeto del presente documento, que hubieran tenido **"LAS PARTES"** con anterioridad a su firma.

VIGÉSIMA. DIVISIBILIDAD.

Si cualquier cláusula o parte de este Contrato llegara a determinarse como inválida o inejecutable, la misma será considerada como si no se hubiere pactado, pero sin modificar la validez del resto del Contrato, que será válido e interpretado de tal forma que se obtenga el resultado más cercano a la intención original de **"LAS PARTES"** al celebrarlo.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES.

"LAS PARTES" contratantes acuerdan que toda controversia o diferencia relativa a este contrato ejecución y liquidación, se someterán inicialmente al procedimiento de conciliación establecido en el capítulo V de título tercero de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, en caso de no resolverse la situación controvertida se tendrá a la establecido en el siguiente párrafo.

Serán competentes para cualquier controversia surgida, originada o derivada de la ejecución, cumplimiento o interpretación del presente Contrato, los tribunales competentes de la ciudad de Guadalajara, Jalisco y su Zona Metropolitana, renunciando expresamente **"LAS PARTES"** a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles debido a sus domicilios presentes e futuros,

N11-ELIMINADO

o de la ubicación de sus bienes. Asimismo, en lo no previsto por el presente Contrato, serán aplicables las disposiciones del Código Civil del Estado de Jalisco.

VEGÉSIMA SEGUNDA. ENCABEZADOS.

Los encabezados contenidos en cada cláusula de este Contrato carecerán de carácter obligatorio y son utilizados simplemente para una fácil referencia. Es únicamente el texto expreso de cada cláusula el contenido obligatorio, que deberá considerarse para efecto de determinar las obligaciones de cada una de "LAS PARTES" de acuerdo con este instrumento.

Leído que fue el presente Contrato y enteradas "LAS PARTES" del contenido de cada una de sus cláusulas y el alcance de éstas, están de acuerdo con las mismas, por lo que lo otorgan y firman en duplicado en presencia de los testigos que al final suscriben, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, el 11 once de diciembre de 2025 dos mil veinticinco, surtiendo efectos a partir del 01 uno de enero de 2026 dos mil veintiséis y hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2026 dos mil veintiséis, en términos de lo establecido en la cláusula tercera del presente instrumento.

**"EL ARRENDADOR"
BERNABASTOS, S.A. DE C.V.**

N13-ELIMINADO 6

**"EL ARRENDATARIO"
TRIBUNAL DE JUSTICIA
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE
JALISCO.**



Representado por
**MAGISTRADO JOSÉ RAMÓN JIMÉNEZ
GUTIÉRREZ**

N12-ELIMINADO 6



**TESTIGO
MTRO. GIOVANNI JOAQUÍN RIVERA
PÉREZ
DIRECTOR GENERAL
ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL
ESTADO DE JALISCO.**

Este Hoja de Firmas corresponde al Contrato de Arrendamiento que celebran el TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE JALISCO y BERNABASTOS, S.A. DE C.V., el once de diciembre de 2025.

FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

2.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

3.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

4.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

5.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

6.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

7.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

8.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

9.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

10.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

11.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

12.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

13.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

FUNDAMENTO LEGAL

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."