

**PERMISO DE USO DE ÁREA COMÚN**

QUE EN ESTE ACTO, **ADMINISTRACIÓN JACARANDAS, A.C.** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR **EL LIC. FRANCISCO DAMIÁN CORDERO HERNÁNDEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA TODOS LOS EFECTOS DERIVADOS DEL PRESENTE DOCUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO **“LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL”**, OTORGA EL USO O GOCE DE UN ESPACIO ESPECIFICO DE ÁREA COMÚN A FAVOR DE **JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**, REPRESENTADA POR LOS CC. **LUIS FERNANDO MICHEL BARBOSA Y JOSÉ LARA LONA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA TODOS LOS EFECTOS DERIVADOS DEL PRESENTE DOCUMENTO SE LES DENOMINARÁ COMO EL **“USUARIO”**, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

**DECLARACIONES**

**I.- Declara LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, por conducto de su representante:**

I.1 Que es una Asociación Civil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en la Escritura Pública No. 7,931, de fecha 23 de enero del año 1995, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Salgado Andrade Titular de la Notaría Pública No. 23 de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente bajo el No. 628, del Tomo No. 3 del Libro de Asociaciones Civiles el día 02 de febrero del año 1998.

I.2 Que su representante cuenta con facultades suficientes para representarla en el presente documento, y que dichas facultades, a la fecha de celebración del mismo, no le han sido modificadas, restringidas o revocadas en forma alguna.

I.3 Que es su interés otorgar a favor del USUARIO, en los términos y condiciones del presente instrumento, un permiso de uso sobre **01 (un) espacio de área común**, con una superficie aproximada de **02.00 m<sup>2</sup> (dos metros cuadrados)** y ubicado físicamente en el espacio identificado como AC.15, dentro del Centro Comercial “Jacarandas Plaza Comercial”, en la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, (en adelante **EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN**).

**II.- Declara el USUARIO, por conducto de sus representantes, bajo protesta de decir verdad:**

II.1 Que es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública 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, 167 fracción I y 168 fracción II, inciso a) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 2 y 7 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

II.2. Mediante Acta de Sesión Extraordinaria de Consejo Directivo número 4.1/2022 de fecha 26 de abril de 2022, Luis Fernando Michel Barbosa, fue electo como Presidente del Consejo Directivo de JAPAMI, de conformidad con el Artículo 152 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, acreditando su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública No. 15,240 de fecha 10 de mayo de 2022, pasada ante la



Fe del Notario Público No. 6, Licenciado Fernando Ramos Alcocer, en legal ejercicio de este partido judicial de Irapuato, Gto., representación que a la fecha no le ha sido limitada ni revocada lo que declara bajo protesta de decir verdad.

II.3. Luis Fernando Michel Barbosa, Presidente del Consejo Directivo de JAPAMI, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 fracción I, 28, 42 fracción XVII, XIX y XLI, 43 fracción VIII y XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

II.4 En Sesión de Ayuntamiento número 7 Ordinaria, celebrada el día 10 de diciembre de 2021, se aprobó por unanimidad de votos el nombramiento de José Lara Lona, 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.

II.5 José Lara Lona, Director General de JAPAMI, acude a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que le otorga el artículo 68 fracción X del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

II.6. Tiene establecido su domicilio en Prolongación Juan José Torres Landa número 1720, Colonia Independencia de la Ciudad de Irapuato, Gto., mismo que señala para los fines y efectos legales de este permiso.

II.7 Su Registro Federal de Contribuyentes es: JAP 841102 C29.

II.8 Que conoce la ubicación y condiciones físicas del ESPACIO DE ÁREA COMÚN, así como las características y especificaciones del mismo, por lo que manifiesta su interés en usarlo bajo los términos y condiciones del presente instrumento.

### III.- Declaran LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL y el USUARIO (en lo sucesivo LAS PARTES) bajo protesta de decir verdad:

III.1 Que se reconocen entre si las personalidades con las que se ostentan en representación las Partes, por lo que manifiestan su voluntad de sujetarse a los acuerdos aquí establecidos.

III.2 Con base en las anteriores declaraciones, ambas partes están de acuerdo en que el USO del ESPACIO DE AREA COMUN se dará, única y exclusivamente, bajo los siguientes:

#### TÉRMINOS Y CONDICIONES

**Primero. Objeto.-** En este acto LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL otorga a favor del USUARIO el PERMISO DE USO DE AREA COMUN, única y exclusivamente sobre EL ESPACIO DE AREA COMUN descrito e identificado en la Declaración I.3 de este documento.

**Segundo. Vigencia.-** El PERMISO DE USO DE ÁREA COMÚN tendrá una vigencia contada a partir del día 01- primero de febrero del año 2023- dos mil veintitrés para finalizar el día 31- treinta y uno de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, pudiendo LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL suspender dicho

permiso en cualquier momento, sin necesidad de que medie resolución judicial alguna, para lo cual bastará simple aviso que por escrito le haga al USUARIO con 05- cinco días naturales de anticipación.

**Tercero. Cuotas de mantenimiento.**- El USUARIO se obliga a otorgar a favor de LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL una cuota de mantenimiento mensual por la cantidad de **\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional)** más el correspondiente impuesto al valor agregado, la cual se destinará a cubrir los gastos de mantenimiento y administrativos que se generen a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL por las operaciones y actividades realizadas por el USUARIO dentro del Centro Comercial. Ambas partes acuerdan que dicha cuota de mantenimiento deberá realizarse sin necesidad de requerimiento previo, dentro de los primeros 05 (cinco) días de cada mes, durante la vigencia de este Permiso, mediante cheque nominativo, transferencia electrónica de fondos o depósito debidamente acreditado por Institución Bancaria a favor de la propia ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. Cualquier pago realizado por el USUARIO a favor de LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL será recibido salvo buen cobro.

En este acto EL USUARIO entrega a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL la cantidad de **\$5,800.00 (cinco mil ochocientos pesos 00/100 moneda nacional)** por concepto de depósito para garantizar la devolución de EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN en perfectas condiciones, así como, en su caso, cubrir cualquier desperfecto, daño y/o cualquier adeudo con que cuente EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN al término de la vigencia de este permiso.

El monto de las cuotas de mantenimiento será determinado por la ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL y podrá incrementarse en el mismo porcentaje que la inflación, de acuerdo a lo establecido por el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México para el período de 12 (doce) meses inmediatos anteriores. Dichos incrementos operarán en forma automática, sin necesidad de aviso previo al USUARIO.

La ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL, por cada pago de cuotas de mantenimiento que haga EL USUARIO, deberá expedir el correspondiente comprobante que reúna todos los requisitos fiscales que marca la ley.

**Cuarto. Seguro.**- El USUARIO deberá contratar y mantener vigente durante toda la vigencia de este permiso, un Seguro de Responsabilidad Civil frente a terceros para cubrir cualquier acontecimiento que pudiera generar consecuencias a cargo de la ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL o del propio Centro Comercial, en el cual el límite de responsabilidad por lesiones, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, muerte accidental, daños en propiedad ajena, daños a terceros y/o cualquier otro, deberá ser suficiente por cualquier evento individual.

Para el caso de no contar con dicho Seguro al momento de cualquier acontecimiento que pudiere generar consecuencias a cargo de la ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL o del propio Centro Comercial, el USUARIO se obliga con sus propios medios y recursos a responsabilizarse de toda reparación del daño, indemnizaciones o cualquier otro concepto que se llegare a determinar.

**Quinto. Obligaciones del USUARIO.**- El USUARIO tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Usar EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN, única y exclusivamente, **para la colocación de un módulo para cobro de los servicios proporcionados por "Japami"**.

- b) No variar el uso o destino de EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN sin la autorización previa y por escrito de LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.
- c) No podrá arrendar, ceder y/o permitir el USO de EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN a terceras personas, salvo que exista la autorización previa y por escrito de la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.
- d) Mantener EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN en perfectas condiciones de higiene e imagen, sin desperfectos que puedan afectar a su vez la imagen del Centro Comercial.
- e) A cumplir y respetar en todos sus términos las disposiciones del Régimen en Condominio del Centro Comercial, así como los reglamentos, circulares, normas, políticas y demás directrices que emita la asamblea de condóminos o LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.
- f) Cumplir y respetar las leyes y reglamentos, tanto municipales, estatales o federales, que regulan la actividad que pretende realizar en EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN tanto presentes como futuras.
- g) Contar con todos los permisos y/o autorizaciones necesarias, tanto municipales, estatales o federales para cualquier clase de reparación o adecuación del ESPACIO DE ÁREA COMÚN en su caso, así como el cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguro social o fiscales respecto de dichas reparaciones o adecuaciones.

El incumplimiento a lo establecido en esta cláusula será motivo de rescisión. Para el caso de cualquier incumplimiento por parte del USUARIO, la ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL le notificará de dicho incumplimiento, concediéndole un plazo de 3 (tres) días naturales contados a partir de la fecha de la notificación para que regularice su situación. En caso de que el USUARIO continuara con el incumplimiento, se dará por terminado anticipadamente el presente permiso.

**Sexto. Inicio de Operaciones.-** El USUARIO se obliga a iniciar sus actividades en EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN a más tardar el día 01 de febrero del año 2023.

**Séptimo. Horario de uso del ESPACIO DE ÁREA COMÚN.-** El uso del ESPACIO DE ÁREA COMÚN solo se podrá llevar a cabo en el horario que determine LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, dando ésta última todas las facilidades para su instalación. De igual manera la instalación no deberá afectar la operación del Centro Comercial y el USUARIO, en todo momento, deberá cumplir con las disposiciones del Régimen de Condominio y sus reglamentos.

**Octavo. Responsabilidad.-** El USUARIO será responsable por cualquier daño o perjuicio que se cause por el uso de EL ESPACIO DE AREA COMUN, por lo que se obliga a reparar cualquier daño y a cubrir, en su caso, cualquier perjuicio, y a mantener EL ESPACIO DE AREA COMUN, y/o a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL a salvo y sin responsabilidad de cualquier reclamación.

El USUARIO será responsable ante terceras personas, en sus personas, bienes o propiedades, de los daños que les pudieren causar por la actividad que realice el USUARIO en EL ESPACIO DE AREA COMUN, imputables a él o por cualquier otra circunstancia, ya sea casual o provocada, que afecte dichas personas o sus bienes.

El USUARIO acuerda proteger, defender, indemnizar y liberar a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL de y contra todos los reclamos, demandas, y causas de acción de cualquier tipo y carácter, sin limitación, que surjan de o estén relacionados con las actividades de USUARIO y que se deriven del Uso del ESPACIO DE AREA COMUN.



**Noveno. Relación Laboral.-** El USUARIO asume todas las responsabilidades derivadas de las relaciones con sus trabajadores, dependientes, subcontratistas y/o cualquier otra persona a su servicio, obligándose a dejar a EL ESPACIO DE AREA COMUN, a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL y/o al propio Centro Comercial, en paz y a salvo de toda reclamación de cualquier naturaleza ya sea laboral, civil, administrativa, penal o de cualquier otra, que se pudiera presentar en contra de EL ESPACIO DE AREA COMUN, LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL y/o el propio Centro Comercial, por lo que el USUARIO se obliga a indemnizar y mantener al ESPACIO DE ÁREA COMÚN, LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL y/o el propio Centro Comercial, sus empleados, directores y/o representantes, en paz y a salvo contra cualquier reclamación o demanda presentada por sus empleados, agentes o los de subcontratistas, y organismos contratados por el propio USUARIO.

**Décimo. Devolución de EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN.-** Al vencimiento de la vigencia o bien cuando se dé por terminado anticipadamente el PERMISO DE USO DE ÁREA COMÚN, el USUARIO se compromete a desocupar EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN en un plazo de 03- tres días naturales posteriores a la notificación de la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, dejando dicha área en las condiciones en que la recibió y sin daño alguno, solo con el deterioro normal por el uso. No obstante, EL USUARIO quedará obligado a realizar el pago de la cuota de mantenimiento proporcional que resulte durante el periodo comprendido a partir de la fecha de la notificación hasta la fecha de la desocupación del espacio.

En caso de que, llegada la fecha de vencimiento de la vigencia, la fecha de terminación por cualquier causa o la rescisión inmediata del PERMISO DE USO DE ÁREA COMÚN y se compruebe que el USUARIO continúa ocupando dicho espacio, se entenderá que lo está haciendo en contra de la voluntad expresa de LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, considerándose una ocupación indebida, procediendo a lo establecido en el inciso e) señalado en el numeral Décimo Segundo de este instrumento.

**Décimo Primero. Terminación Anticipada por parte del USUARIO.-** El USUARIO podrá dar anticipadamente por concluido el PERMISO DE USO DE ÁREA COMÚN, sin penalidad alguna, para lo cual deberá dar aviso por escrito a la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL de su intención de no usar por más tiempo EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN, cuando menos con 30- treinta días de anticipación.

**Décimo Segundo. Sanciones.-** Las sanciones a las que podrá ser sujeto el USUARIO, serán las siguientes:

- a) En caso de que el USUARIO no respete el giro que le ha sido autorizado, deberá pagar a la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, por concepto de cuota de mantenimiento extraordinaria, la cantidad de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 moneda nacional) más el correspondiente impuesto al valor agregado, por cada día que no respete el giro acordado.
- b) En caso de mora en el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO, o de cualquier otra cantidad, el USUARIO pagará un interés moratorio equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) por 3.5 (tres punto cinco) anual sobre el saldo adeudado por cada día de retraso.
- c) En caso de que el USUARIO no inicie operaciones en EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN en la fecha acordada, deberá pagar a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, la cantidad de

\$1,000.00 (mil pesos 00/100 moneda nacional) más el correspondiente impuesto al valor agregado, por cada día de retraso,

- d) Para el caso en el cual el USUARIO se encuentre en incumplimiento a cualquiera de las obligaciones adquiridas y no subsane dicho incumplimiento durante el periodo que para tal efecto se señala en el numeral quinto que antecede, además de la rescisión inmediata, EL USUARIO acuerda pagar los gastos resultantes por el (los) incumplimiento (s) efectuados, así como, se obliga a pagar a favor de LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL una cantidad adicional igual al 100% (cien por ciento) de la CUOTA DE MANTENIMIENTO.
- e) En caso de ocupación indebida en EL ESPACIO DE ÁREA COMÚN por parte del USUARIO, además de seguir obligado a cubrir la CUOTA DE MANTENIMIENTO acordada, pagará a LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL junto con dicha CUOTA DE MANTENIMIENTO, una cantidad adicional igual al 100% (cien por ciento) de la CUOTA DE MANTENIMIENTO, sin perjuicio del pago de daños y perjuicios y de las costas y gastos del juicio que en su caso se promueva.

Adicionalmente al pago de las sanciones anteriormente descritas, el monto de la garantía quedará en beneficio de LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

**Décimo Tercero. Domicilios.-** Para la recepción de toda clase de avisos y notificaciones relacionadas con este Documento, las partes convienen en señalar como sus domicilios los siguientes:

LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

Domicilio: Avenida Arboledas No. 1200,  
Colonia San Miguelito,  
Irapuato Guanajuato,  
C.P. 36556.

EL USUARIO

Domicilio: Blvd. Prolongación Juan José Torres Landa No. 1720,  
Colonia Independencia,  
Irapuato, Guanajuato,  
C.P. 36559.

O bien, cualquier otro domicilio que en el futuro y durante la vigencia de este documento cualquiera de las partes contratantes pudiere llegar a tener y que notifique por escrito a la otra parte.

**Décimo Cuarto. Legislación Aplicable y Tribunales Competentes.-** Este documento estará sujeto y ambas partes se someten expresamente a la competencia de los tribunales de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

**Décimo Quinto. Totalidad y Validez del Documento.-** Las partes convienen que el presente documento constituye la totalidad del acuerdo al que han llegado sobre el objeto del mismo y, por lo tanto, deja sin efecto legal alguno, cualquier otro acuerdo, convenio o documento verbal o escrito celebrado con anterioridad a la fecha de firma de este instrumento. Asimismo, es voluntad de las partes hacer constar que en la celebración de este documento no



existe error, dolo, violencia, mala fe, lesión, enriquecimiento ilegítimo o cualquier otro vicio del consentimiento que se afecte su validez y efectos legales.

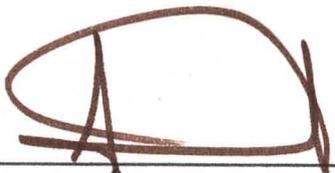
Enteradas Las Partes del contenido y alcance legal del presente documento, lo firman por duplicado y ante la presencia de un testigo de identidad, en **Irapuato, Guanajuato, al día 13 de enero del año 2023.**

**“LA ADMINISTRACION DEL  
CENTRO COMERCIAL”  
ADMINISTRACIÓN JACARANDAS, A.C.  
Representada por:**

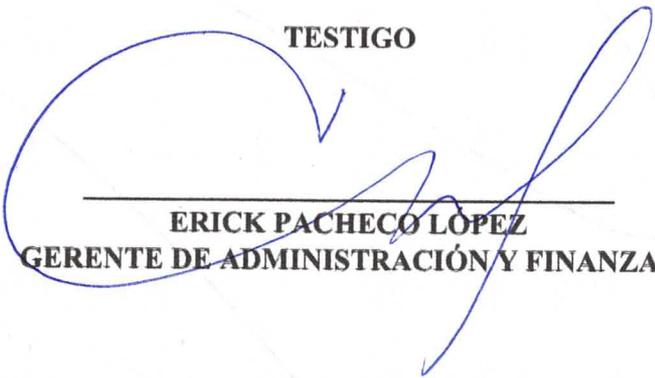
  
\_\_\_\_\_  
**LIC. FRANCISCO DAMIÁN CORDERO HERNÁNDEZ**

**“EL USUARIO”  
JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO  
Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.  
Representada por:**

  
\_\_\_\_\_  
**LUIS FERNANDO MICHEL BARBOSA  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO**

  
\_\_\_\_\_  
**JOSÉ LARA LONA  
DIRECTOR GENERAL**

**TESTIGO**

  
\_\_\_\_\_  
**ERICK PACHECO LÓPEZ  
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**

existe error, dolo, violencia, mala fe, lesión, empobrecimiento, fraude o cualquier otro vicio del consentimiento que se afecte su validez y efectos legales.

Entendidas las Partes del contenido y alcance legal del presente documento, lo firman por duplicado y ante la presencia de un testigo de identidad, en Tlapacoyán, Guatemala, el día 13 de enero del año 2023.

“LA ADMINISTRACION DEL  
CENTRO COMERCIAL”  
ADMINISTRACION JACARANDAS, A.C.  
Representada por:

EL C. FRANCISCO DAMIAN CORDERO HERNANDEZ

“EL USUARIO”  
JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO  
Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BRATATO, CTO.  
Representada por:

JOSE LARA LONA  
DIRECTOR GENERAL

LUIS FERNANDO MICHEL BARBOSA  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

ERICK PACHECO LOPEZ  
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

TESTIGO

