

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA.**

Que celebran por una parte el C. EDUARDO MANUEL LOPEZ GUEVARA a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR" y por la otra el INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO (IJA) por conducto del Doctor GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA, Director General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, quien será designado como el "ARRENDATARIO" en el curso del presente Contrato, , a quienes en su conjunto se les nombrará en lo sucesivo como "LAS PARTES", el cual sujetan de conformidad con las siguientes: -----

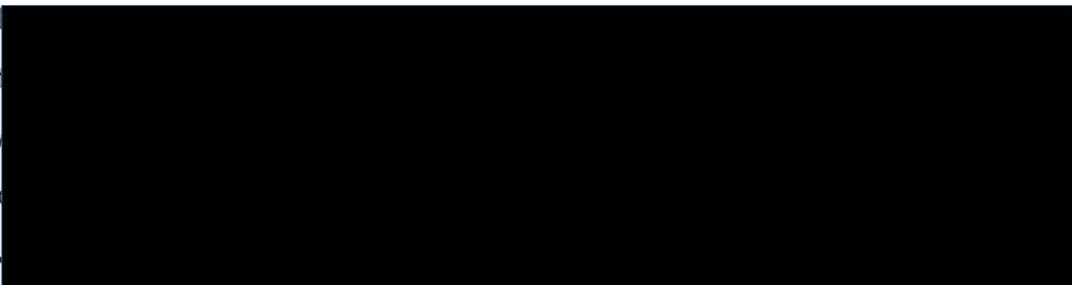
**DECLARACIONES:**

**1. DECLARA "EL ARRENDADOR":** -----

a) Que es una persona Física con plena capacidad de goce y ejercicio de sus derechos de conformidad con lo establecido en el artículo 18, 20 y 21 del Código Civil del Estado de Jalisco, de nacionalidad mexicana, casado, quien se identifica con Credencial para  como ANEXO NUMERO UNO. -----

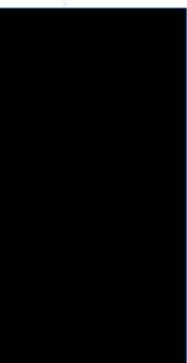
b) Que el inmueble materia del presente contrato de arrendamiento se identifica con el número 341 tres cuarenta y uno de la avenida Enrique Diaz de León Norte, colonia Villaseñor sector Hidalgo, Código Postal 44600, en Guadalajara, Jalisco, con número de Predial 4-U-39563. -----

c) Que manifiesta en este Acto que el referido inmueble lo adquirió para la sociedad legal que tiene constituida con su esposa la C. ADRIANA BENAVIDES ARÁMBULA, por lo que son los legítimos propietarios del Bien Inmueble materia de este contrato,



Sección Primera, de la Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado. Documento que se anexa en copia simple al presente Contrato como ANEXO NÚMERO DOS, dándose por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones. -----

d) Manifiesta el C. EDUARDO MANUEL LOPEZ GUEVARA bajo formal protesta de conducirse con verdad, que tiene la libre disposición del inmueble y que cuenta con el pleno consentimiento de su esposa la C. Adriana Benavides Arámbula, para darlo

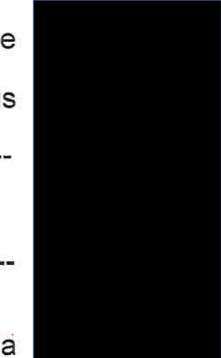


en arrendamiento, además de que él siempre se ha encargado de administrar los inmuebles de la sociedad legal.

- e) Que manifiesta, bajo protesta de decir verdad que, el Inmueble señalado en el inciso anterior de las presentes Declaraciones se encuentra a la fecha libre de gravamen, limitación de dominio o servidumbre alguna, está al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, y que continuará en el mismo estado legal durante la vigencia del presente contrato. -----
- f) Que manifiesta también bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia del arrendamiento, no ha sido instrumento, producto ni objeto de delito y que fue adquirido mediante recursos de procedencia lícita. -----
- g) Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente Contrato de Arrendamiento sin Opción a Compra, respecto del inmueble descrito en el inciso c) de esta declaración, en virtud de que el mismo corresponde a una renovación. -----
- h) Que señala desde este momento como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones la Finca marcada con el número 2451 a de la Calle Esmeralda, en Guadalajara, Jalisco. -----
- i) Que su Registro Federal de Contribuyentes es LOGE510214LE1 tal y como consta en la copia simple de la Cédula Fiscal, la cual forma parte del presente Contrato y se agrega como ANEXO NÚMERO TRES, dándose por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones. -----

**2. - DECLARA EL ARRENDATARIO: -----**

- a) Que es un Órgano del Poder Judicial del Estado de Jalisco, competente y rector en materia de Medios Alternativos de Justicia, con autonomía Técnica y Administrativa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, por lo que está facultado para adquirir toda clase de bienes y contratar servicios en términos de la legislación vigente para la consecución de los fines para los que fue creado. -----
- b) Que la Representación Legal de esta Institución recae en su Director General, según lo dispuesto en los artículos 28 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, 30 y 31 del Reglamento Interno del Instituto de Justicia Alternativa. -----
- c) Que señala como su Domicilio Legal el número 316 de la Av. Enrique Díaz de León Norte, colonia Villaseñor, C.P. 44600, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. -----
- d) Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente Contrato de Arrendamiento sin Opción a Compra, respecto de la finca materia del presente Contrato, para dedicarla a Archivo General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, en virtud de tratarse de una Renovación la cual se contrata en términos del artículo 49 del Reglamento de Compras, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. -----



- e) Que, para ello, dicho procedimiento se llevará a cabo con recursos de origen FEDERAL DERIVADOS DE PARTICIPACIONES NO CONDICIONADAS 2024 (*Recursos Federales no Etiquetados*), mismo que será cubierto con la disponibilidad específica de la Partida Presupuestal "ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS" capítulo 3000, partida 3221.
- 

Derivado de lo anterior, y estando de acuerdo con las declaraciones anteriores, las "PARTES" se sujetan al tenor de las siguientes: -----

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.** El "ARRENDADOR", entrega en esta fecha al "ARRENDATARIO", en calidad de Arrendamiento sin Opción a Compra, el Local marcado con el número 341 (trescientos cuarenta y uno) de la avenida Enrique Diaz de León, colonia Villaseñor sector Hidalgo, Código Postal 44200 en el municipio de Guadalajara, Jalisco, y este la recibe completa, de conformidad y en el estado de uso en que actualmente se encuentra, para dedicarlo al *Archivo General en la Zona Metropolitana del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco*.-----

**SEGUNDA.** El "ARRENDADOR", se obliga a no comprometer el inmueble materia del arrendamiento, por algún acto jurídico que limite, obstaculice o prive al "ARRENDATARIO" del uso del inmueble durante la vigencia de este contrato incluida su prórroga, haciéndose responsable el "ARRENDADOR" del pago de todos los daños, perjuicios y demás consecuencias que la contravención a ésta cláusula le llegasen a generar al "ARRENDATARIO", y en cuyo caso quedará rescindido el presente contrato sin necesidad de declaración judicial. -----

**TERCERA.** El plazo del Arrendamiento será de 12 DOCE MESES forzosos sólo para el "ARRENDADOR" y comenzará a surtir sus efectos a partir del 01 primero de enero del año 2024 dos mil veinticuatro concluyendo dicho término el día 31 treinta y uno de diciembre del año 2024 dos mil veinticuatro. -----

Conviene las "PARTES" que, al término de la vigencia del presente Arrendamiento, el "ARRENDATARIO" tendrá derecho a una Prórroga del mismo por el término de un año, siempre y cuando hubiere cumplido en tiempo con todas las obligaciones que derivan de este Contrato, conservando ambas "PARTES" durante el transcurso de la Prórroga, los derechos y obligaciones que se pactan en este Contrato. Este derecho se tendrá por ejercido por el simple hecho de no desocupar el Inmueble a la fecha de la terminación de la vigencia de este Contrato. -----

**CUARTA.** El "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" a través de mensualidades adelantadas los días 15 (*quince*) de cada mes, la cantidad de \$23,018.45 (*veintitrés mil dieciocho pesos 45/100 M.N.*), más el Impuesto al Valor Agregado menos las retenciones del IVA e ISR respectivamente, de conformidad al Régimen Fiscal del "ARRENDADOR", mediante Depósitos

generen por el sistema informático del Banco y los estados de cuenta de las instituciones de Crédito serán documentos idóneos para acreditar el cumplimiento del pago de la Renta Mensual. -----

LAS PARTES" conjuntamente convienen que, el importe de la Renta Mensual precisada en esta Cláusula, se incrementará anualmente en la misma proporción en que el Banco de

México determine el porcentaje de la inflación anual para el año correspondiente al Arrendamiento concluido, lo anterior a falta de acuerdo previo por escrito entre las partes.-

**QUINTA.** El "ARRENDADOR" se obliga a emitir y poner a disposición del "ARRENDATARIO", a más tardar los días 10 diez de cada mes, la Factura correspondiente conforme a lo establecido en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, para proceder al pago conforme a los términos del párrafo anterior.

**SEXTA.** El pago de las Contribuciones Prediales, será a cargo del "ARRENDADOR".

Será por cuenta del "ARRENDATARIO", los pagos correspondientes al Servicio por concepto del consumo del servicio de Agua Potable, Energía Eléctrica y Servicio Telefónico, así como cualquier otro que contrate a su costa, como consecuencia de ello, el "ARRENDATARIO" se obliga a dejar al corriente dichos pagos al momento de desocupar y entregar el Inmueble Arrendado.

**SÉPTIMA.** El "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO", desde estos momentos, la autorización para efectuar modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras que esta última estime convenientes para el funcionamiento del Inmueble como Archivo General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco siempre y cuando no se afecte la estructura original del Inmueble ni transgreda lo establecido en la Reglamentación Estatal y Municipal.

Se concede la autorización al "ARRENDATARIO" para que, una vez concluida la vigencia del Contrato de Arrendamiento, pueda llevar a cabo las acciones necesarias para retirar todas las adaptaciones, instalaciones, aparatos y mejoras que hubiere colocado en el Inmueble, siempre y cuando el Inmueble sea entregado en las mismas condiciones en las cuales el "ARRENDADOR" lo entrega al momento de la firma del presente Contrato, señalando de manera enunciativa más no limitativa, aquellas instalaciones que podrán ser retiradas, como son puertas de seguridad, aparatos de clima artificial, mobiliario, equipos, y todas aquellas instalaciones fijas o semifijas que puedan ser retiradas sin afectar el Inmueble Arrendado.

**OCTAVA.** Asimismo, queda prohibido al "ARRENDATARIO" subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del Bien Arrendado o los derechos del presente Contrato. Los subarrendamientos, traspasos o cesiones concertadas en contravención de lo estipulado en esta cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto del "ARRENDADOR", darán lugar a la Rescisión del presente Contrato de Arrendamiento.

**NOVENA.** El "ARRENDATARIO" recibe el Inmueble en estado de servir para el uso convenido, según lo manifestado en la **CLÁUSULA PRIMERA**, obligándose a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, comprometiéndose a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, al momento en que se termine, rescinda o convengan las "PARTES" hacer entrega del Local, con el deterioro normal de uso y obligándose a reponer los bienes cuya destrucción o pérdida le sea imputable, por negligencia o dolo.

Por otro lado, deberá efectuar, y correrá por su cuenta, todo tipo de reparaciones, reposiciones o composturas que para el buen uso requieran las llaves de agua, excusados, tapas de resumideros, puertas, ventanas, chapas, vidrios e instalaciones de gas y de electricidad, existentes en el Inmueble, así como a pagar las multas impuestas por el mal uso de los mencionados servicios, renunciando al efecto en lo que se oponga a las presentes estipulaciones, a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Jalisco.

**DECIMA.** Convienen expresamente las "PARTES", que en caso de que el término del presente Contrato no fuere suscrito otro, permaneciendo el "ARRENDATARIO" en posesión del Inmueble pagará por concepto de Renta, la cantidad de \$23,018.45 (*veintitrés mil dieciocho pesos 45/100 M.N.*), más el Impuesto al Valor Agregado menos las retenciones del IVA e ISR respectivamente, de conformidad al Régimen Fiscal del "ARRENDADOR", hasta que el mismo fuere desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente. Con independencia de la prórroga concedida en la Cláusula TERCERA de este contrato. -----

**DÉCIMA PRIMERA.** El "ARRENDATARIO" podrá terminar el Contrato con anticipación, sin pena alguna, en el momento que éste lo crea conveniente siempre y cuando dé aviso al "ARRENDADOR", con un mes de anticipación a la desocupación del Local, demostrando estar al corriente en sus obligaciones sobre el pago de los servicios, por lo que el "ARRENDATARIO" estará en posibilidad de desocupar el inmueble de acuerdo a sus intereses sin ninguna penalidad o responsabilidad-----

**DÉCIMA SEGUNDA.** Queda expresamente convenido y aceptado por las "PARTES", que será causa de rescisión además de las señaladas como tales en el presente documento, cualquier incumplimiento o cumplimiento inadecuado a lo pactado en este contrato por cualquiera de las "PARTES". En ese sentido, la parte que incurra en lo previsto en esta Clausula deberá de pagar a la otra parte los daños y perjuicios que deriven de ello.-----

También, serán causales de rescisión las que se llegaran a desprender de la Legislación Civil del Estado o las previstas en el artículo 37 del Reglamento de Compras, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.-----

**DÉCIMA TERCERA.** "LAS PARTES" manifiestan que, por tratarse este Contrato de una Renovación de Arrendamiento del inmueble, el "ARRENDADOR" tiene en su poder a la fecha la cantidad de \$23,018.45 (*veintitrés mil dieciocho pesos 45/100 M.N.*) como Depósito en Garantía, que le ha entregado el "ARRENDATARIO" mediante Transferencia Bancaria y que ha sido actualizado a este contrato. Este depósito fue correspondiente a 01 un mes de renta, por lo que permanecerá en la misma cantidad como Depósito en Garantía, para garantizar el cumplimiento del "ARRENDATARIO" a las obligaciones contraídas en este contrato. Dicho Depósito será devuelto por el "ARRENDADOR" al "ARRENDATARIO", una vez concluida la vigencia de este contrato incluida la prórroga, en un plazo no mayor a diez días naturales, siempre y cuando el "ARRENDATARIO" se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales, o bien se podrá destinar al pago del último mes de renta si así lo decide el "ARRENDATARIO", caso en el cual deberá de entregarse la factura correspondiente con las mismas formalidades pactadas y en caso de remanente este deberá ser devuelto por el "ARRENDADOR" de forma inmediata.-----

**DÉCIMA CUARTA.** En caso de violaciones por parte del "ARRENDADOR" en materia de derechos inherentes a la Propiedad Intelectual de la que es o llegue a ser titular, beneficiario, cesionario o usuario el "ARRENDATARIO", la parte referida en primer término será responsable de las mismas, en términos de las disposiciones legales aplicables. -----

**DÉCIMA QUINTA.** Queda expresamente estipulado por ambas "PARTES", que para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato se someterán a la competencia y jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro.-----

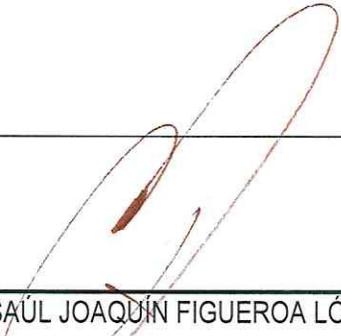
Previa lectura y explicación de sus derechos y obligaciones que las "PARTES" adquieren conforme a las Cláusulas contenidas en el presente Contrato y habiendo comprendido el alcance de las mismas, se firma por triplicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a 01 primero

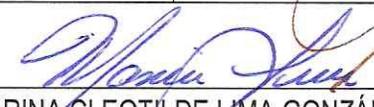


de enero del 2024 dos mil veinticuatro. -----

<b>"EL ARRENDADOR"</b>  C. EDUARDO MANUEL LÓPEZ GUEVARA	<b>"EL ARRENDATARIO"</b> Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco  DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA Director General
--	---

**TESTIGOS**

 LAE J. JESÚS FRANCISCO DURÁN GARCÍA	 DR. SAÚL JOAQUÍN FIGUEROA LÓPEZ
--	---

  
LIC. MARINA CLEOTILDE LIMA GONZÁLEZ  
Coordinación del Departamento Jurídico del Instituto  
de Justicia Alternativa.

-----Esta hoja forma parte del Contrato de Arrendamiento Sin Opción a Compra celebrado en la fecha indicada, entre el INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO y el C. EDUARDO MANUEL LÓPEZ GUEVARA, respecto de la finca marcada con el número 341 (trescientos cuarenta y uno) de la avenida Enrique Díaz de León, colonia Villaseñor sector Hidalgo, Código Postal 44600 en el municipio de Guadalajara, Jalisco. -----

scch/jjdg