

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA

Que celebran por una parte **MARÍA ISABEL ROSAS BARBOZA** a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", por otra parte el **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO (IJA)**, por conducto de su Director General Doctor **GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA** quien será designado como "EL ARRENDATARIO" en el curso del presente Contrato, el cual sujetan de conformidad con las siguientes: -----

DECLARACIONES:

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

a) Es la legítima propietaria del bien inmueble que se detalla en la cláusula siguiente,



municipalidad de Ameca, estado de Jalisco, México, misma que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Ameca, Jalisco, bajo folio real [redacted] documento que se adjuntan como ANEXO 1.-----

b) Tiene la libre disposición de la finca marcada con el número 17 diecisiete de la calle Morelos, colonia Centro, de Ameca, Jalisco, con una extensión superficial de 137.00 ciento treinta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, parte del Poniente a Oriente en 5.75 cinco metros setenta y cinco centímetros, da vuelta al Sur en 1.00 un metro., continúa al Oriente en 12.50 doce metros cincuenta centímetros , con propiedad de [redacted] Morales; al Sur en 18.60 dieciocho metros sesenta centímetros, con propiedad de [redacted] y al poniente en 7.00 siete metros con la calle Morelos según antecedente.-----

c) El inmueble señalado en el inciso anterior del presente capítulo, "bajo protesta de decir verdad" manifiesta que: se encuentra a la fecha libre de gravamen, limitación de dominio o servidumbre alguna, se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales y no reporta adeudo alguno diverso a cargo de su propietario, asimismo no ha sido instrumento, producto, ni objeto de delito, y manifiesta que dicho bien bajo protesta de decir verdad fue adquirido mediante recursos de procedencia lícita.-----

d) 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. -----

e) Señala desde este momento como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones en la finca marcada con el número 170 - A de la Avenida Tonalá, en la Colonia Tonalá Centro, en el Municipio de Tonalá, Jalisco, C.P. 45400.

f) Que el RFC de María Isabel Rosas Barboza es ROBI610606TS8 -----

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) Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato cuenta con recursos disponibles suficientes, para cubrirse en el presente ejercicio fiscal 2022.-
- d) 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.-----
- e) Es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento sin opción a compra, respecto del inmueble materia del presente contrato, para dedicarlo a oficinas administrativas de la sede regional de Ameca del Instituto de Justicia Alternativa, la cual se contrata en términos de los artículos 124 a 127 de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y artículos 49 y 50 del Reglamento de Compras, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.-----

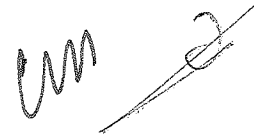


CLÁUSULAS:

PRIMERA. - EL ARRENDADOR, entrega en esta fecha **AL ARRENDATARIO**, en calidad de arrendamiento sin opción a compra, la finca marcada con el número 17 de la calle Morelos, Colonia Centro en el municipio de Ameca, Jalisco y este la recibe completa de conformidad y en el estado de uso en que actualmente se encuentra, para dedicarlo a Oficina Administrativa Pública (Sede Regional del Instituto de Justicia Alternativa).-----

SEGUNDA. - El término del arrendamiento será de **12 DOCE MESES** forzosos para ambas partes y comenzará a surtir sus efectos a partir del **01 primero de Enero del año 2022 dos mil veintidós**, concluyendo precisamente el día **31 treinta y uno de diciembre del año 2022 dos mil veintidós**. -----

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 terminación de la vigencia de este contrato. -----



Al término del contrato, en caso de prórroga o renovación, la renta a pagar será incrementada en la misma proporción que el porcentaje de la inflación anual que determine el Banco de México para el año correspondiente al arrendamiento concluido, lo anterior a falta de acuerdo previo por escrito entre las partes. -----

TERCERA.- “EL ARRENDATARIO” pagará a **“EL ARRENDADOR”** en mensualidades adelantadas dentro de los primeros 10 diez días de cada mes, la cantidad de **\$8,417.83 (Ocho mil cuatrocientos diecisiete 83/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, menos retención de IVA e ISR cada una, mediante transferencia en la cuenta número [REDACTED] a nombre de la persona física MARIA ISABEL ROSAS BARBOZA, de la institución bancaria denominada BANBAJIO.-----

Las impresiones o comprobantes electrónicos de pago que se generen por el sistema informático del banco y el estado de cuenta de las instituciones de crédito serán documentos idóneos para acreditar el cumplimiento del pago de la renta mensual. -----

“EL ARRENDATARIO” ha entregado con anterioridad a la celebración del presente contrato un depósito en garantía por el importe correspondiente a un mes de renta, el cual se actualizará de conformidad con el monto de la renta que se pacta en este instrumento. Dicho depósito en garantía se destinará para el debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por este, cantidad que será devuelta por **EL ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO** al concluir la vigencia de este contrato, en un plazo no mayor a 10 días naturales a partir de esta última, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales. -----

CUARTA. - “EL ARRENDADOR” se obliga a poner a disposición **“DEL ARRENDATARIO”** a más tardar los primeros 5 cinco días de cada mes, el recibo correspondiente que cumpla con los requisitos legales y en específico en materia fiscal, para proceder al pago conforme a los términos del párrafo anterior.-----

QUINTA. - Será por cuenta **DEL ARRENDADOR**, el pago de las contribuciones prediales. Será por cuenta **DEL ARRENDATARIO**, los pagos correspondientes al servicio mensual o bimestral, por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, y servicio de teléfono, así como de cualquier otro que contrate a su costa, y como consecuencia de ello, **EL ARRENDATARIO** se obliga a dejar al corriente dichos pagos al momento de desocupar y entregar el inmueble arrendado.-----

SEXTA. - “EL ARRENDADOR” concede a **“EL ARRENDATARIO”** desde estos momentos, la autorización para efectuar modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras que esta última estime convenientes para el funcionamiento del inmueble como oficina administrativa pública, (Sede Regional del Instituto de Justicia Alternativa) 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 a “**EL ARRENDATARIO**” para el efecto de que al concluir la vigencia del contrato de arrendamiento, pueda llevar a cabo las acciones necesarias para retirar todas las 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.-----

SÉPTIMA. - Así mismo 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, así este lo desea. -----

OCTAVA.- **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble a que se refiere la CLAUSULA PRIMERA del presente contrato, EN LAS CONDICIONES DE USO EN QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA y en estado de servir para el uso convenido, comprometido a devolverlo en las mismas condiciones que fue recibido solo con el deterioro del uso normal para el que fue contratado y obligándose, además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como a reponer los bienes cuya destrucción o pérdida le sea imputable por su 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.-----

NOVENA. - 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 pagaran por concepto de renta, la cantidad mensual de **\$8,417.83 (Ocho mil cuatrocientos cuarenta y diecisiete 83/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, menos retención de IVA e ISR, hasta que el mismo fuere desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente.-----

DÉCIMA. - **EL ARRENDATARIO**, Podrá rescindir el contrato con anticipación sin, pena alguna, en el momento que este lo crea conveniente siempre y cuando de aviso **AL ARRENDADOR**, un mes antes de la desocupación, demostrando estar al corriente en sus obligaciones sobre el pago de los servicios.-----

DÉCIMO PRIMERA. - Las partes convienen en señalar como causas de rescisión del contrato las establecidas en este contrato, en especial las siguientes: -----

1.- La falta de pago de más de dos rentas consecutivas u otras cantidades que corresponda pagar al **ARRENDATARIO**, conforme a este contrato. -----

2.- Si **EL ARRENDATARIO** destina el bien arrendado para un fin distinto al pactado -----

3.- Si **EL ARRENDATARIO** subarrienda, cede o transmite de cualquier forma el uso del inmueble -----

4.- Las causas previstas en el artículo 37 del Reglamento de Compras, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Instituto de Justicia Alternativa, a saber: -----

i) El incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes; -----

ii) Por cumplimiento de su objeto; -----

iii) por Nulidad; -----

iv) Por sobrevenir caso fortuito o fuerza mayor; -----

v) Por razones de orden público o de interés general o se extinga la necesidad del arrendamiento, -----


vi) Por el mutuo consentimiento; y, -----

5.- Así como las que sean aplicables y conducentes de conformidad con en el Código Civil del Estado de Jalisco. -----


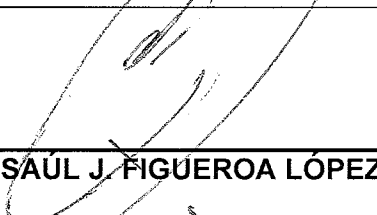
DÉCIMO SEGUNDA.- En caso de violaciones por parte de “**EL ARRENDADOR**” en materia de derechos inherentes a la propiedad intelectual de la que es o llegue a ser titular, beneficiario, cesionario o usuario “**EL ARRENDATARIO**”, la parte referida en primer término será responsable de las mismas, en términos de las disposiciones legales aplicables. -----

DÉCIMO TERCERA.- 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. -----

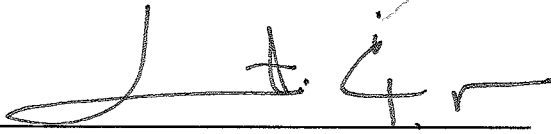
GUADALAJARA, JALISCO A 01 UNO DE ENERO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.-

<p style="text-align: center;">“EL ARRENDADOR”.</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px; margin: 10px 0;"></div> <p style="text-align: center;">C. MARÍA ISABEL ROSAS BARBOZA.</p>	<p style="text-align: center;">“EL ARRENDATARIO” INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO</p> <div style="text-align: center;"></div> <hr/> <p style="text-align: center;">DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA DIRECTOR GENERAL</p>
---	--

TESTIGOS

	
C. BERTHA ALICIA QUIRARTE RAMOS.	DR. SAÚL J. FIGUEROA LÓPEZ

Vo. Bo.



MTRA. CLAUDIA L. MARTÍN DEL CAMPO GONZALEZ.
Coordinadora Jurídica del IJA

---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 la **C. MARÍA ISABEL ROSAS BARBOZA**, respecto de la finca marcada con número 17 diecisiete de la calle Morelos, colonia Centro, de Ameca, Jalisco. -----

