

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA

Que celebran en Guadalajara, Jalisco, siendo el día 01 primero de mayo del 2024 dos mil veinticuatro, por una parte, el Sr. **JORGE SALVADOR VILLANUEVA VERDUZCO**, también conocido como **JORGE VILLANUEVA VERDUZCO** y el Sr. **RODRIGO VILLANUEVA VERDUZCO** a quienes en conjunto y en lo sucesivo se les denominará como el "ARRENDADOR", y por otra parte el **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO (IJA)**, por conducto de su Director General el Doctor **GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA** 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 son Personas Físicas 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, quienes se identifican con sus respectivas Credenciales para Votar expedidas por el Instituto Nacional Electoral, el primero con clave de -----

anexan en copias simples al presente Contrato como ANEXO NÚMERO UNO. -----

b.- Que manifiestan en este Acto que son legítimos propietarios del Bien Inmueble marcado con el número 1645 (mil seiscientos cuarenta y cinco) de la calle Manuel Acuña, Colonia Santa Teresita, Guadalajara, Jalisco, lo que acreditan con la -----

anexa copia simple al presente Contrato como ANEXO NUMERO DOS, dándose por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones.-----

c.- Que manifiestan bajo protesta de decir verdad que tienen la libre disposición del inmueble referido y que es materia de este contrato, y que se encuentra a la fecha libre de gravamen, sin limitación de dominio o servidumbre alguna, que está al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, y que no reporta adeudo alguno diverso a cargo de sus propietarios, y que continuará en el mismo estado legal durante el tiempo que esté vigente este contrato y su prórroga. Al efecto exhibe en este acto certificado de existencia o inexistencia de gravámenes número 6916404 de fecha 10 de abril del 2024, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, del cual se agrega una copia al presente contrato como ANEXO NÚMERO TRES -----

d.- 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. -----

e.- Que es su voluntad llevar a cabo la celebración del presente Contrato de Arrendamiento sin Opción a Compra, respecto de la Finca referida en el inciso b) de este capítulo de Declaraciones -----

f.- Que el pago de la renta se realizará en la cuenta bancaria personal del Sr. RODRIGO VILLANUEVA VERDUZCO con Registro Federal de Contribuyentes VIVR520111H30, del cual se agrega copia simple y forma parte de este contrato como ANEXO NÚMERO CUATRO. -----

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, quien se identifica con la Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con [REDACTED], de la cual se agrega copia simple y forma parte de este contrato como ANEXO NÚMERO CINCO. Sigue declarando, que fue nombrado como Director General con fecha 9 nueve enero de 2023 dos mil veintitrés por el Pleno del Congreso del Estado de Jalisco, lo que es un hecho notorio y conocido-----

c.- Que el arrendamiento 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. -----

d.- Que Registro Federal de Contribuyentes de su representada es IJA101202FW2-----

e.- Que es su voluntad llevar a cabo la celebración del presente Contrato de Arrendamiento sin Opción a Compra, respecto de la finca materia del presente Contrato, para dedicarla para Archivo General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco el 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. -----

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 inmueble marcado con el número 1645 mil seiscientos cuarenta y cinco de la calle Manuel Acuña, Colonia Santa Teresita, Guadalajara, Jalisco y éste lo recibe de conformidad y en el estado de uso en que actualmente se encuentra, para dedicarlo a Archivo General.-----

SEGUNDA. El "ARRENDADOR", se obliga a no comprometer el inmueble materia del arrendamiento, por ningún acto jurídico que limite, obstaculice o prive o llegase a privar 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 por **UN AÑO OCHO MESES** forzoso para ambas partes y comenzará a surtir sus efectos a partir del 01 primero de mayo del año 2024 dos mil veinticuatro, concluyendo dicho término el día 31 treinta y uno de diciembre del 2025 dos mil veinticinco.-----

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. -----

Conviene las "PARTES" que en caso de que el "ARRENDATARIO" ejercite el derecho de prórroga, cuya vigencia es de un año, será forzoso dicho periodo únicamente para el "ARRENDADOR", por lo que el "ARRENDATARIO" durante dicho periodo 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 **45 cuarenta y cinco días** de anticipación a la desocupación del inmueble, demostrando estar al corriente en sus obligaciones sobre el pago de los servicios, con lo que estará en posibilidad de desocupar el inmueble de acuerdo a sus intereses sin ninguna penalidad o responsabilidad-----

CUARTA. El "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" mediante mensualidades adelantadas dentro de los primeros 10 diez días de cada mes, la cantidad de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 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 en la Clabe Interbancaria

comprobantes electrónicos de pago que se 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. -----

QUINTA. El "ARRENDADOR" se obliga a emitir y poner a disposición del "ARRENDATARIO", dentro de los primeros 5 cinco días 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 de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable 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.

SEPTIMA. 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.-----

Asimismo, el "ARRENDADOR" concede la autorización al "ARRENDATARIO" para que, una vez concluida la vigencia de este 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 a 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 inmueble, considerándose las modificaciones que sufra por el deterioro natural 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.-----

DÉCIMA. Convienen expresamente las "PARTES" que vencido el plazo de este contrato y la prórroga pactada, no se tendrá por renovado automáticamente debiéndose de suscribir un nuevo contrato en forma expresa y por escrito, si es que es voluntad de las PARTES continuar con el arrendamiento, concediendo el "ARRENDADOR" excepcionalmente al "ARRENDATARIO" el término adicional de 31 treinta y un días después de vencido el plazo de este contrato y la prórroga pactada, para que el "ARRENDATARIO" desocupe el inmueble o bien las partes suscriban un nuevo contrato, en este plazo adicional el "ARRENDADOR" deberá de pagar el mes de renta, al valor del arrendamiento mensual que este cubriendo durante el periodo de la prórroga pactada. -----

En caso de que vencido el plazo de este contrato, la prórroga anual pactada y el término adicional pactado en el párrafo inmediato anterior de esta Cláusula (término adicional de 31 días) y no se hubiera firmado un nuevo contrato, continuando el "ARRENDATARIO" en posesión del inmueble sin consentimiento del "ARRENDADOR", se obliga a pagar por concepto de pena convencional el 10% diez por ciento del valor la renta mensual que se esté cubriendo en esa fecha hasta que desocupe totalmente el inmueble.-----

DÉCIMA PRIMERA. - Con el objeto de garantizar el pago de los daños que pudiera llegar a sufrir el inmueble objeto del presente Contrato, o pérdidas materiales o humanas o daños a terceros en caso de algún siniestro, así como la responsabilidad civil. El "ARRENDATARIO" durante la vigencia del mismo contratará una póliza de seguro dentro de los primeros 30 (treinta) días de vigencia del presente contrato, y entregará una copia de dicha póliza al "ARRENDADOR" dentro de dicho plazo.-----

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. El "ARRENDATARIO" hace entrega en este acto al "ARRENDADOR", mediante transferencia bancaria la cantidad de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de depósito en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas. 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. -----

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. Las PARTES señalan como sus domicilios, para todos los efectos legales relacionados con el presente contrato los siguientes:

EL "ARRENDADOR" : La Finca marcada con el número 1649 de la calle Manuel Acuña, Colonia Ladrón de Guevara en Guadalajara, Jalisco.

EL "ARRENDATARIO" : En el número 316 de la Av. Enrique Díaz de León Norte, colonia Villaseñor, C.P. 44600, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

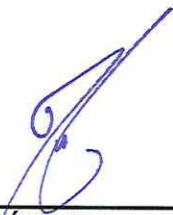
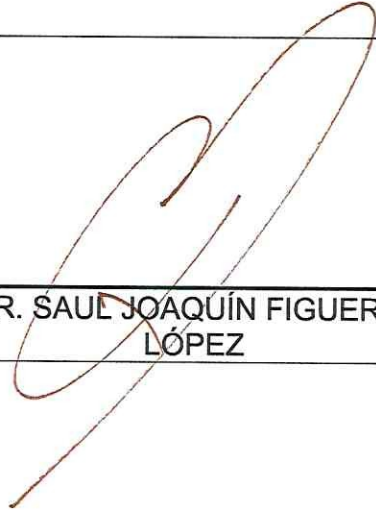
En caso de cualquier cambio de domicilio deberá hacerlo saber por escrito en forma fehaciente una parte a la otra. -----

DÉCIMA SEXTA.- 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 competentes del Primer Partido Judicial del Estado de 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 mayo del 2024 dos mil veinticuatro.

"EL ARRENDADOR" [Redacted Signature] C.JORGE SALVADOR VILLANUEVA VERDUZCO También conocido como JORGE VILLANUEVA VERDUZCO [Redacted Signature] C.RODRIGO VILLANUEVA VERDUZCO	"EL ARRENDATARIO" Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco [Signature] DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA Director General Director General
---	--

TESTIGOS

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



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

/gso

Esta hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de mayo del 2024, entre el Sr. **JORGE SALVADOR VILLANUEVA VERDUZCO**, también conocido como **JORGE VILLANUEVA VERDUZCO** y el Sr. **RODRIGO VILLANUEVA VERDUZCO** como el “ARRENDADOR”, y por otra parte el **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO (IJA)**, por conducto de su Director General el Doctor **GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA** como el “ARRENDATARIO.

