

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA

Que celebran por una parte las señoras DELIA INÉS FRANCO ALONSO, así como DELIA, MARCELA, VERÓNICA Y ALEJANDRA estas últimas cuatro todas de apellidos LIMÓN FRANCO, la totalidad de las personas anteriormente mencionadas se hacen representar por conducto de su apoderado general el señor RAMIRO LIMÓN GONZÁLEZ, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL ARRENDADOR y por la otra parte el INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO (IJA), por conducto de su Director General, GUILLERMO RAUL 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 LA PARTE QUE EN CONJUNTO SE HA DENOMINADO COMO "EL ARRENDADOR", ES DECIR LAS SEÑORAS DELIA INÉS FRANCO ALONSO, ASÍ COMO DELIA, MARCELA, VERÓNICA Y ALEJANDRA, ESTAS ÚLTIMAS CUATRO DE APELLIDOS LIMÓN FRANCO Y TODAS POR CONDUCTO DE SU APODERADO GENERAL EL SEÑOR RAMIRO LIMÓN GONZALEZ: -----

a) Que su apoderado legal es el señor RAMIRO LIMÓN GONZÁLEZ, quien acredita

[Redacted signature area]

b) Que son propietarias de un predio urbano construido y ubicado en la Avenida José González Carnicerito número 732 del Fraccionamiento Residencial La Gloria, en la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; según lo acreditan con las Escrituras

[Redacted signature area]

cm

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Morelos, Jalisco, registrado en la oficina treceava del Registro Público de la

- c) Que son propietarias del local comercial marcado con la letra "F", ubicado en la Avenida José González Carnicerito número 732 del Fraccionamiento Residencia La Gloria en Tepatitlán de Morelos Jalisco, con una superficie de 101.35 doscientos un metros cuadrados treinta y cinco centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: Al norte en 3.67 más 3.12 metros con distribuidor y propiedad privada. Al sur en 6.58 metros con distribuidor. Al oriente en 15.41 metros con propiedad privada. Al poniente en 15.41 metros con local "E".-----
- d) Que "bajo protesta de decir verdad" el inmueble descrito en los incisos b) y c) anteriores, se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales y que no reporta a la fecha ninguna clase de adeudo, de igual forma se encuentra a la fecha libre de gravamen, limitación de dominio o servidumbre alguna.-----
- e) El inmueble señalado en el inciso b) y c) anteriores, "bajo protesta de decir verdad" manifiesta que no ha sido instrumento, producto ni objeto de delito y, que dicho bien fue adquirido mediante recursos de procedencia lícita.-----
- f) Es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento sin opción a compra, respecto del local comercial materia del presente contrato, en virtud de que el mismo corresponde a una renovación.-----
- g) Señala desde este momento como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones, en la finca marcada con el número 182-B de la calle Lerdo de Tejada en el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.-----
- h) Declara como su Registro Federal de Contribuyentes el siguiente: FAAD520920GB9.-----

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 local comercial materia del presente contrato, para dedicarla a oficinas administrativas de la sede regional de Tepatitlán, del Instituto de Justicia Alternativa, 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.-

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR, entrega en esta fecha **AL ARRENDATARIO**, en calidad de arrendamiento sin opción a compra, el local marcado con la letra "F" ubicado en la avenida José Gonzalez Carnicerito número 732 del Fraccionamiento Residencial La Gloria en la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y este la recibe completa de conformidad y en el estado de uso en que actualmente se encuentra, y para dedicarlo a Oficina Administrativa Pública (Sede Regional del Instituto de Justicia Alternativa).-----

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

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 al 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 5 primeros días de cada mes, la cantidad **\$13,189.34 (Trece mil ciento ochenta y nueve 34/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, menos retención de IVA e ISR cada una, mediante depósito en la cuenta de cheques numero

Las impresiones o 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.-----

"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, o bien se destine el último pago del último mes de renta según convenga. Este depósito se tendrá que ir actualizando en la misma proporción en que se incremente el importe de la renta, con el fin de que siempre exista el equivalente a un mes de renta como garantía.-----

CUARTA.-“EL ARRENDADOR” se obliga a emitir y poner a disposición de **“EL ARRENDATARIO”** a más tardar el día 03 tres de cada mes, la factura 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 agua, energía eléctrica, 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.- Así mismo, **“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 **CLÁUSULA 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 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.- Conviene 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 **\$13,189.34 (Trece mil ciento ochenta y nueve 34/100 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, v) 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.-----

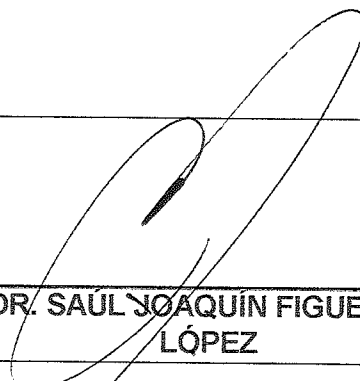
DÉCIMO SEGUNDA.- En caso de violaciones por parte de “**EL ARRENDADOR**” en materia de derechos inherentes a la propiedad intelectual de la que es o llegue a ser titular, beneficiario, cesionario o usuario “**EL ARRENDATARIO**”, la parte referida en primer término será responsable de las mismas, en términos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

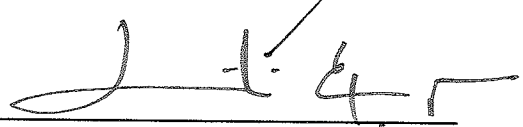
GUADALAJARA, JALISCO A 01 PRIMERO DE ENERO DEL 2022 DOS MIL VEINTIDOS.

"EL ARRENDADOR" RAMIRO LIMÓN GONZÁLEZ APODERADO GENERAL DE LAS SEÑORAS DELIA INÉS FRANCO ALONSO, así como DELIA, MARCELA, VERÓNICA Y ALEJANDRA estas últimas cuatro todas de apellidos LIMÓN FRANCO.	"EL ARRENDATARIO" INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO  DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA DIRECTOR GENERAL
---	--

TESTIGOS

	 DR. SAUL JOAQUÍN FIGUEROA LÓPEZ
---	---

Vo. Bo. 


MTRA. CLAUDIA L. MARTÍN DEL CAMPO GLEZ.

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. DELIA INÉS FRANCO ALONSO**, así como **DELIA, MARCELA, VERÓNICA Y ALEJANDRA** estas últimas cuatro todas de apellidos **LIMÓN FRANCO**, respecto de la finca marcada con el número 732 en Avenida José González Carnicerito del Fraccionamiento Residencial La Gloria, en la ciudad de Tepatlán de Morelos, Jalisco. ---