

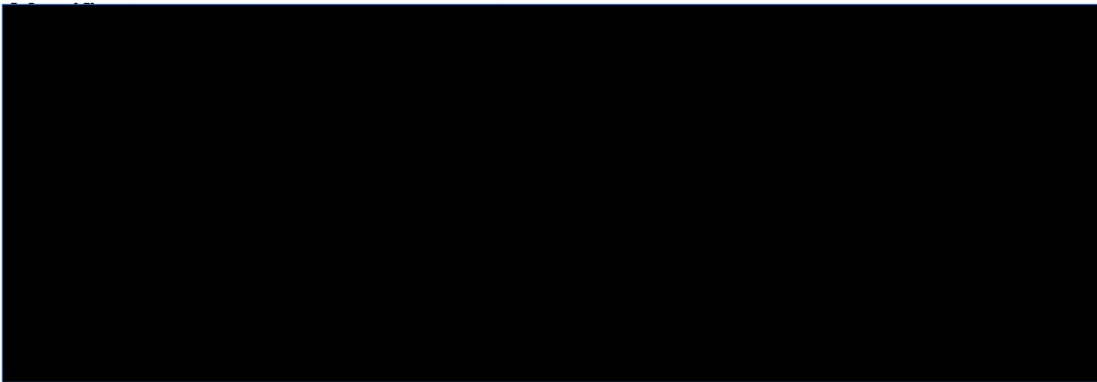
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA

Que celebran por una parte el **ING. AGUSTÍN MILANÉS DÍAZ**, 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, el cual sujetan de conformidad con las siguientes: -----

DECLARACIONES:

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

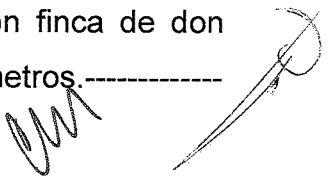
- a) Es una persona Física con plena capacidad de goce y ejercicio de sus derechos de conformidad con lo establecido en el artículo 18, 20 y 21 (dieciocho, veinte y veintiuno) del Código Civil del Estado de Jalisco.-----
- b) Su Registro Federal de Contribuyentes es MIDA-660202-7X1(letras "M","I","D","A", SEIS, SEIS, CERO, DOS, CERO, DOS, SIETE, "X",UNO) tal y como consta la copia simple de la Cédula fiscal y la cual forma parte del presente contrato y se agrega como ANEXO NÚMERO UNO, y que se da por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones.-----

c) 

de la cual se anexa copia simple al presente contrato como ANEXO NÚMERO DOS, y que se da por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones.-----

- d) Tiene la libre disposición del Inmueble marcado con el número 348-B Trescientos Cuarenta y Ocho letra "B" de la calle 1° Primero de Mayo, en Ciudad Guzmán. municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, **mismo inmueble que cuenta con las siguientes medidas y linderos:** AL NORTE con finca de don José Herrera 29.60 m. veintinueve metros y sesenta centímetros SUR; con finca de don José Guizar Torres, 28.60 veintiocho metros sesenta centímetros AL ESTE: con la calle primero de mayo 26.50 veintiséis metros cincuenta centímetros. AL ORIENTE; con finca de don Manuel Toscano 22.50 m, veintidós metros cincuenta centímetros.-----





- e) El inmueble señalado en el inciso d), 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.-----
- f) 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, 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 348 de la Calle 1 de Mayo, de Cd. Guzmán, en el municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.-----
-

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 de 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, no comprometidos 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 de la finca materia del presente contrato, para dedicarla a oficinas administrativas de la sede regional 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 el número 348-B Trescientos Cuarenta y Ocho letra "B" de la calle 1° Primero de Mayo, en Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, 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 Publica (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 veintidós**, concluyendo precisamente el día **31 treinta y uno de diciembre del año 2022 dos mil veintidós**.-----

Convienen 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 precisamente el día 15 (quince) de cada mes, la cantidad **\$14,143.94 (CATORCE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES 94/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado menos retención de IVA e ISR cada una, mediante depósito en la cuenta numer **[REDACTED]** **ARRENDADOR**, de la institución bancaria **[REDACTED]**-----

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, 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 incrementa 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 14 catorce 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.- “EL ARRENDATARIO” entrega a **“EL ARRENDADOR”** y ésta recibe a la firma de este contrato la diferencia del depósito por el incremento de la renta. El depósito se incrementará cada vez y en la misma proporción o porcentaje en que se incrementa la renta. Lo anterior en virtud de que, con anterioridad a la celebración del presente, **“EL ARRENDATARIO”** entregó a **“EL ARRENDADOR”** un depósito en garantía por el importe correspondiente a un mes de renta. -----

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.-----

SEXTA.- Será por cuenta **DEL ARRENDADOR**, el pago de las contribuciones prediales, así como la pensión municipal por el servicio de agua potable.-----

Será por cuenta **DEL ARRENDATARIO**, los pagos correspondientes al servicio mensual o bimestral, por concepto de consumo de energía eléctrica, servicio de teléfono, 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 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.-----

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, así este lo desea.-----

NOVENA.- 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.-----

DÉCIMA.- 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.-----

DÉCIMO PRIMERA.- 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 de: **\$14,143.94 (CATORCE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES 94/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado menos retención de IVA e ISR mensuales, hasta que el mismo fuere desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente.-----

DÉCIMO SEGUNDA.- 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 paga 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.-----

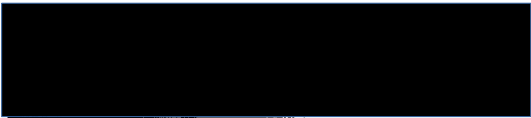
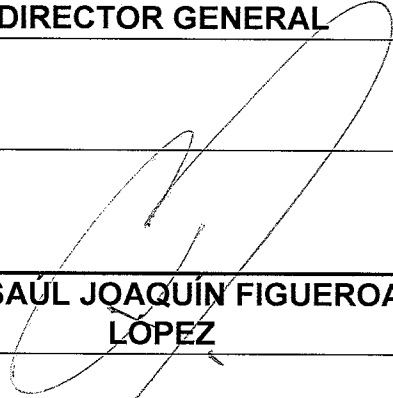
DÉCIMO TERCERA.- En caso de violaciones por parte de “**EL ARRENDADOR**” en materia de derechos inherentes a la propiedad intelectual de la que es o llegue a ser titular, beneficiario, cesionario o usuario “**EL ARRENDATARIO**”, la parte referida en primer término será responsable de las mismas, en términos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

DÉCIMO CUARTA.- 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”  ING. AGUSTÍN MILANÉS DÍAZ	“EL ARRENDATARIO” INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO  DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA DIRECTOR GENERAL
--	--

TESTIGOS

 C. ALMA ROSA GODINEZ MENDOZA	 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 el **ING. AGUSTÍN MILANÉS DÍAZ**, respecto de la finca marcada con 348-B Trescientos Cuarenta y Ocho letra “B” de la calle 1° Primero de Mayo, en Ciudad Guzmán. Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. -----

