

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCION A COMPRA

Que celebran por una parte el señor **EDUARDO MANUEL LÓPEZ 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 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 el legítimo propietario del bien inmueble que se detalla en la cláusula siguiente, y lo acredita con la Escritura Pública [REDACTED] notario público [REDACTED] e Guadalajara, estado Jalisco, México misma que quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Guadalajara, Jalisco bajo [REDACTED] que se adjuntan como **ANEXO 1**. -----
- b) Tiene la libre disposición de la finca marcada con el número 341 de la calle Enrique Díaz de León Norte, colonia Villaseñor sector Hidalgo, código postal 44200, en el municipio de Guadalajara, Jalisco. Con número de predial 4-U-[REDACTED] que cuenta con las siguientes medidas y linderos: 182 M2 de terreno y 340 M2 de construcción. -----
- 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 que 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 2451 de la calle Esmeralda, colonia Verde Valle en el municipio de Guadalajara, Jalisco.
- f) Que el Registro Federal de Contribuyentes es: LOGE510214LE1. -----

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 2021. -----
- 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) Que el Registro Federal de Contribuyentes es: IJA101202FW2. -----
- 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, para dedicarla a oficinas administrativas públicas con sede en la zona metropolitana de Guadalajara, del Instituto de Justicia Alternativa, en virtud de contratarse 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, la finca marcada con el número 341



de la calle Enrique Díaz de León Norte, colonia Villaseñor sector Hidalgo, código postal 44200, inmueble identificado como Local comercial 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 en la zona metropolitana de Guadalajara del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco). -----

SEGUNDA. - El término del arrendamiento será de 4 cuatro meses forzosos para ambas partes y comenzará a surtir sus efectos a partir de **01 primero de septiembre del 2021 dos mil veintiuno**, concluyendo precisamente el día **31 treinta y uno de diciembre del 2021 dos mil veintiuno**. -----

--
Conviene a 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 **19,000.00 (diecinueve mil pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, menos retención del IVA e ISR, mediante transferencia bancaria a la cuenta que "EL ARRENDADOR" indica: BANCO BANAMEX, SUCURSAL 380, de cuenta [REDACTED] número de CLABE INTERBANCARIA [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. -----

"EL ARRENDATARIO" entrega conjuntamente a la celebración del presente contrato un depósito en garantía por el importe correspondiente a **\$19,000.00 (diecinueve mil pesos 00/100 M.N.)**. 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 al pago

CM

6/24

del último mes de renta según convengan. 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 5 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 energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y servicio de teléfono, así como de 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. Se anexa último pago de SIAPA, y último pago de CFE. ANEXO 2 y 3.-

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. - 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, si 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. -----

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 pagarán independientemente de la renta, la cantidad mensual de \$19,000.00 (diecinueve mil pesos 00/100 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. Con independencia de la prórroga concedida en la cláusula segunda. -----

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.-----

DÉCIMA 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 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. -----

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

DÉCIMA 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



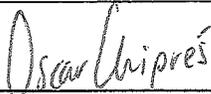
a ser titular, beneficiario, cesionario o usuario "EL ARRENDATARIO", la parte referida en primer término será responsable de las mismas, en términos de las disposiciones legales aplicables. -----

DÉCIMA TERCERA. - Queda expresamente estipulada por ambas partes, que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterá 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. -----

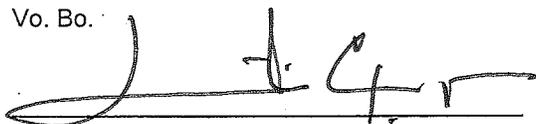
**GUADALAJARA, JALISCO A 31 TREINTA Y UNO DE AGOSTO DEL AÑO 2021
DOS MIL VEINTIUNO.**-----

"EL ARRENDADOR"  EDUARDO MANUEL LOPEZ GUEVARA	"EL ARRENDATARIO" INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO  DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA DIRECTOR GENERAL
--	---

TESTIGOS

 OSCAR OMAR CHIPRES ALATORRE	 J. JESÚS FRANCISCO DURÁN GARCÍA
---	--

Vo. Bo.



MTRA. CLAUDIA MARTÍN DEL CAMPO GLEZ.
Coordinadora Jurídica del IJA