

-CONSULTORIA JURIDICA E INMOBILIARIA-

AV. HIDALGO #1124 S.H. TELS. 38-26-58-10 Y 38-25-99-53

GUADALAJARA, JALISCO.

e-mail. conjureinm@hotmail.com

CODIGO.- 3-20

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCION A COMPRA

Contrato de arrendamiento que celebra por una parte la Señorita **BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ**, a quien en lo sucesivo se le denominara como "**LA ARRENDADORA**" y por otra parte el INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO, representada por su Director General el C. Doctor **GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA**, a quien en lo sucesivo se le denominara "**EL ARRENDATARIO**" ambas partes con capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente y quienes se sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

1.- DECLARA "LA ARRENDADORA"

A. Ser una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con la libre disposición del inmueble materia del arrendamiento y manifiesta tener su domicilio fiscal en la calle Hortensias número 30, en la Colonia Jacarandas, en el Municipio de Zapopan, Jalisco.

B.- Manifiesta ser propietaria del inmueble marcado con el número 322 de la Avenida

consecuentemente con capacidad legal para dar en arrendamiento el mismo. Igualmente señala estar inscrita ante las Autoridades Fiscales como Arrendadora con Registro Federal de Contribuyentes siendo este BAPB -360303A76.

C.- Que el inmueble que se describe en el punto B anterior, y que es materia del presente contrato, en lo sucesivo identificado como el "inmueble" se encuentra físicamente en el estado actual que se hace constar en el Anexo A.

2.- "DECLARA "EL ARRENDATARIO"

A.- El C. DOCTOR GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA, es el representante legal del INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO. según consta en la copia certificada del nombramiento expedido por el Congreso del Estado, por un periodo de 4 años a partir del 16 de Diciembre de 2018, nombramiento de fecha 14 de Diciembre de 2018 suscrito por el Diputado Presidente SALVADOR CARO CABRERA y Diputadas y Secretarías MIRIAM BERENICE RIVERA RODRIGUEZ, IRMA DE ANDA LICEA. Nombramiento que se otorga den los términos del artículo 56 de la Constitución



Política de Jalisco así como del artículo 22, 27 y 28 fracción II de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y con Registro Federal de Contribuyentes IJA101202FW2.

B.- El representante legal acredita su personalidad mediante el nombramiento a que se hizo referencia en el párrafo que antecede.

C.- Señala como domicilio para efectos de este contrato, el ubicado en la Avenida Enrique Díaz de León #316 en la Colonia Villaseñor C. P. 44600 en Guadalajara, Jalisco.

Expuestas las declaraciones procedemos a señalar los términos y condiciones del contrato, conforme a las siguientes:

CLAU S U L A S:

PRIMERA.- “OBJETO”. “LA ARRENDADORA” entrega en **ARRENDAMIENTO** a EL ARRENDATARIO por conducto de su Director General GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA y este recibe de conformidad, a su entera satisfacción y bajo este título el inmueble marcado con el número 322 de la Avenida Enrique Díaz de León, Zona Centro de esta ciudad, dentro del Municipio de Guadalajara, Jalisco. El área arrendada comprende el local grande de la planta baja, su estacionamiento así como la oficina de la planta alta, cuyo ingreso esta por el estacionamiento.

SEGUNDA.- “USO” “EL ARRENDATARIO” recibe de conformidad el inmueble a que se refiere la cláusula que antecede obligándose a dedicarlo para **uso** (Oficina Publica del Instituto).

TERCERA.- “TERMINO DEL CONTRATO.” La duración de este contrato será por tiempo determinado de DOS AÑOS DIEZ MESES el cual comienza a surtir efectos a partir del 01 de Marzo de 2020 y vence el 15 de Diciembre de 2022. Para el caso de que El Arrendatario requiera de más tiempo para el arrendamiento, desde este momento se le concede una prórroga por cuatro años más a partir del 01 de Enero de 2023 y con vencimiento 31 de Diciembre de 2026, sin que se requiera hacer nuevo contrato, bastando únicamente una carta por parte del Arrendatario en la que manifieste su deseo de hacer uso de la prórroga. El Arrendatario gozará de un plazo de 25 días contados a partir del 16 de diciembre del año 2022 para manifestar por escrito al Arrendador que desea ejercer dicho derecho de prórroga.

CUARTA.-“CONTRAPRESTACION”,“EL ARRENDATARIO” se obliga a pagarle puntualmente a “LA ARRENDADORA” o a quien sus derechos represente el importe de la renta mensual del inmueble arrendado, la cantidad de \$13,500.00 (Trece mil quinientos pesos 00/100 M.N.). Los primeros diez meses es decir del 01 de Marzo al 31 de Diciembre de 2020; a partir del primero de Enero al 31 de Diciembre de 2021, el precio de la renta será de \$19,425.00 (Diecinueve mil cuatrocientos veinte cinco esos 00/100 M.N. y la última anualidad a partir del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 el incremento será conforme a la Tasa del Índice Inflacionario establecida por el INEGI. En todos los casos el pago de la renta se sumará el Impuesto al Valor Agregado conforme a la Ley de la Materia.



GA

Q

El Arrendatario se obliga a pagar la renta, así como el Impuesto al Valor Agregado, los primeros cinco días de cada mes y mediante mensualidades adelantadas, lo que deberá hacer en la finca número 1124 de la calle Hidalgo en la Zona Centro de ésta ciudad; o mediante transferencia bancaria electrónica, debiendo hacerlo a la

transferencia al correo conjureinm@hotmail.com, en este mismo acto La Arrendadora faculta a su administrador LIC. JOSÉ GUTIÉRREZ GONZÁLEZ para que en su nombre y representación reciba el monto de la renta convenida, así como para que trate con el Arrendatario todo lo conducente a este contrato.

“EL ARRENDATARIO” no podrá en ningún caso retener las rentas bajo ningún título judicial, ni extrajudicialmente haciendo el pago íntegro de la renta a más tardar el día QUINTO de cada mes, con cinco días de gracia, por lo que de hacerlo extemporáneamente cubrirá como pena convencional el equivalente al 6% mensual sobre el importe de la renta. Además de lo anterior pagará un cargo de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) por cada requerimiento que se haga en la finca arrendada, esto último por gastos de cobranza.

QUINTA.- “CONDICIONES DEL INMUEBLE” “El Arrendatario recibe el inmueble en las condiciones en que actualmente se encuentra y deberá realizar por su cuenta los trabajos de acondicionamiento sin que exista ningún cargo para la Arrendadora.

Por lo que desde este momento autoriza al Arrendatario para realizar las modificaciones, adecuaciones, instalaciones y mejoras necesarias que este último estime conveniente para el uso contratado y al concluir la vigencia del arrendamiento se autoriza para que retire las instalaciones, aparatos y accesorios; quedando en beneficio de la Arrendadora las instalaciones eléctricas e hidráulicas ejecutadas sin que exista compensación alguna a favor del Arrendatario, en consecuencia el inmueble se devolverá en el estado en que se encuentre solo con el desgaste natural del uso convenido.

SEXTA.- “SERVICIOS DEL INMUEBLE” EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar el importe de agua potable y energía eléctrica, así como entregar los recibos originales debidamente pagados a “LA ARRENDADORA”, o a quien sus derechos representen en el momento en el que les sean solicitadas. Lo anterior a partir de esta fecha y su cuenta contrato del Siapa es 10027867.

SEPTIMA. - “MANTENIMIENTO” “EL ARRENDATARIO” se compromete a mantener en condiciones de limpieza a higiene el inmueble arrendado y todas las mejoras ya sean útiles necesarias que se realicen correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO” exceptuando aquellas estructurales y desperfectos no atribuibles al uso normal de inmueble.

OCTAVA.- “CAUSALES DE RESCISION” Las partes convienen en establecer como causas de Rescisión: 1 La falta de pago de más de dos meses de rentas consecutivas u otras que corresponda pagar al ARRENDATARIO, conforme a este contrato. 2.- Si EL ARRENDATARIO destina el bien arrendado para un fin distinto pactado. 3.- Si EL ARRENDATARIO subarrienda, cede o transmite de cualquier forma el uso del inmueble. 4.- Las causa previstas en el artículo 37 del Reglamento de compras, Enajenaciones y contratación de servicios del instituto de Justicia Alternativa, a saber : 1) El

incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes II) Por cumplimiento de su objetivo; 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.- Si se ve interrumpida la funcionalidad del inmueble. 6.- Así como las que sean aplicables y conducentes de conformidad con el Código Civil del Estado de Jalisco.

NOVENA.- Las partes convienen en que queda prohibido almacenar sustancias peligrosas, inflamables, corrosivas, deletéreas o ilegales dentro del inmueble, en caso de siniestro será "EL ARRENDATARIO" el que cubra a LA ARRENDADORA y a los demás vecinos que resultaran afectados de daños y perjuicios que les ocasionen.

DECIMA.- "LA ARRENDADORA" No se hace responsable de los daños o faltantes sufridos en los bienes o patrimonio de "EL ARRENDATARIO" durante el arrendamiento.

DECIMA PRIMERA.- "USO Y GOCE" La Arrendadora se obliga a garantizar el goce de la finca arrendada por el término de la vigencia del contrato; así mismo, a no estorbar de manera alguna en el uso del inmueble dado en arrendamiento salvo supervisión que semestralmente podrá hacerse para verificar el estado en que se encuentra la finca o por causa de reparación urgente.

DECIMA SEGUNDA.- "OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO" A la terminación del presente contrato y devolución del inmueble, El Arrendatario se obligará:

A).- Acreditar que la finca no reporta ningún adeudo de los servicios contratados por parte de "EL ARRENDATARIO" B).- Dejar totalmente limpio el inmueble y sin publicidad Interior y Exterior. C).- Igualmente deberá pagar y dar de baja los servicios extras contratados para el inmueble (Internet, Televisión por cable, etc.,).

DECIMA TERCERA.- "RESPONSABILIDADES" "LA ARRENDADORA" no será responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca "EL ARRENDATARIO" por lo tanto, no se podrá culpar a "LA ARRENDADORA" en ningún caso por los robos o daños causados en los bienes propiedad de "EL ARRENDATARIO"

"EL ARRENDATARIO" queda obligado a salvaguardar sus pertenencias dentro del inmueble arrendado, facultándolo a cambiar de combinación de las chapas y en su caso previo a la autorización de "LA ARRENDADORA" por escrito a colocar chapas adicionales al inmueble para su propia protección.

DECIMA CUARTA.- "NORMAS ECOLOGICAS" El Arrendatario queda obligado a cumplir con las normas ecológicas y de desarrollo urbano establecidas por las autoridades competentes y el incumplimiento de éstas será causa de rescisión de contrato.

DECIMA QUINTA. - "ACTIVIDAD DE LAS PARTES" Bajo protesta de decir verdad manifestamos ambos contratantes nos dedicamos a actividades lícitas la primera Arrendadora de bienes inmuebles y el segundo al Servicio Público. Para los efectos que establece la Ley de Extinción de Dominio desde este momento deslinda a la

Arrendadora de cualquier acto antijurídico en el que se pudiera ver implicado el inmueble materia de este contrato. De presentarse alguna circunstancia irregular (Tipificación de algún delito) en el que se vea afectado el patrimonio de la Arrendadora; El Arrendatario queda expresamente obligado a reparar daños y perjuicios.

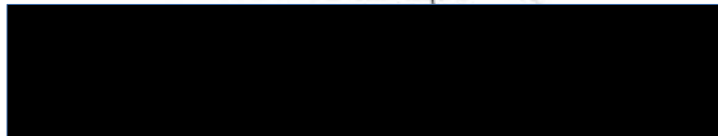
DECIMA SEXTA.- "COMPETENCIA LEGAL CONTRACTUAL" Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, así como para lo no previsto en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del estado de Jalisco, por lo que renuncian expresamente al fuero que, por razón de su domicilio presente o futuro, pudiera corresponderles, señalando como domicilio convencional ambas partes, el domicilio de la oficina objeto del presente contrato de arrendamiento y que se precisó en el presente contrato.

DECIMA SEPTIMA.- Si La Arrendadora y El Arrendatario estuvieren de acuerdo en la renovación del Contrato, El Arrendatario acudirá a la finca marcada con el número 1124 de la Av. Hidalgo en el Sector de este mismo nombre en esta ciudad dentro de los 3 días después de su vencimiento

Una vez que fue leído en todas y cada una de sus partes el presente contrato, ambas partes declaran que no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni algún otro vicio de la voluntad que pueda afectar la validez de mismo. Por lo que una vez enterados del contenido, manifestamos que es nuestro deseo de cumplir fielmente con las misma y por esa razón lo firman de total conformidad por duplicado al calce y al margen del presente contrato, ante la presencia de dos testigos de asistencia para su debida constancia legal.

Guadalajara, Jalisco a 01 de Marzo de 2020.

LA ARRENDADORA



SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ

EL ARRENDATARIO



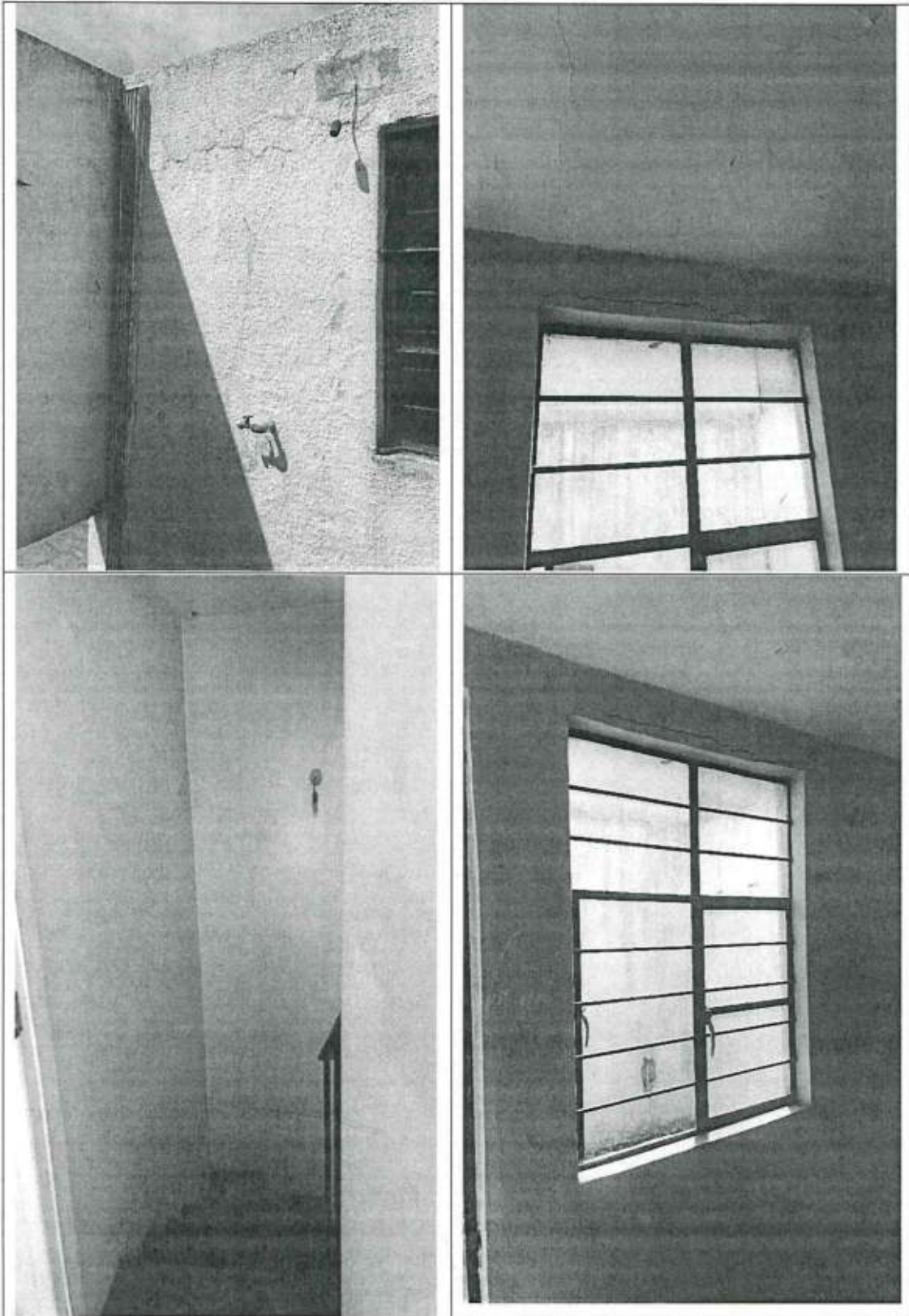
DOCTOR GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA
DIRECTOR GENERAL

TESTIGO

TESTIGO



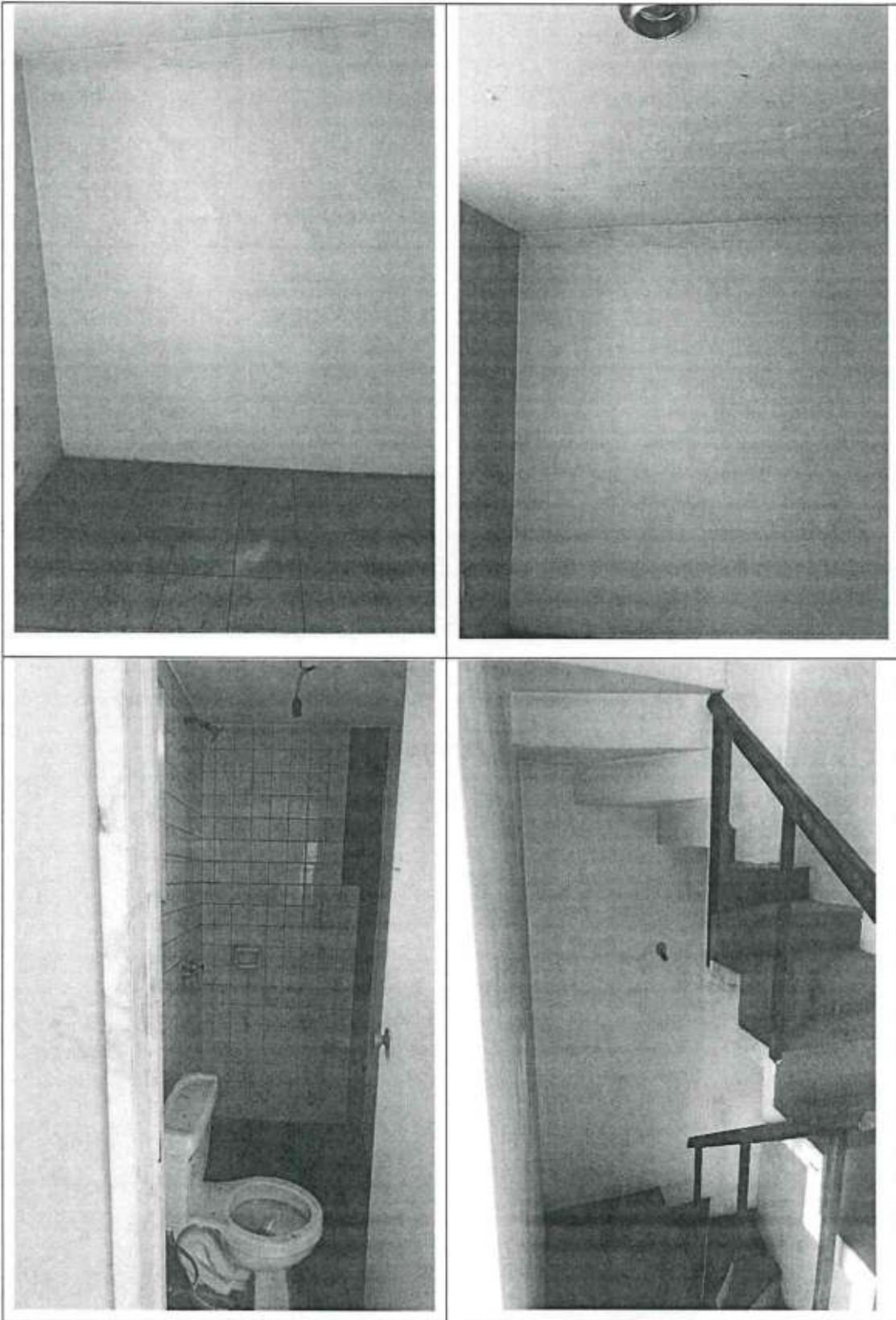
ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. ENRIQUE DÍAZ DE LEÓN 322, DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CELEBRADO EL 1° DE MARZO DEL 2020 POR LA SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ Y EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO



Beatriz Bayardo

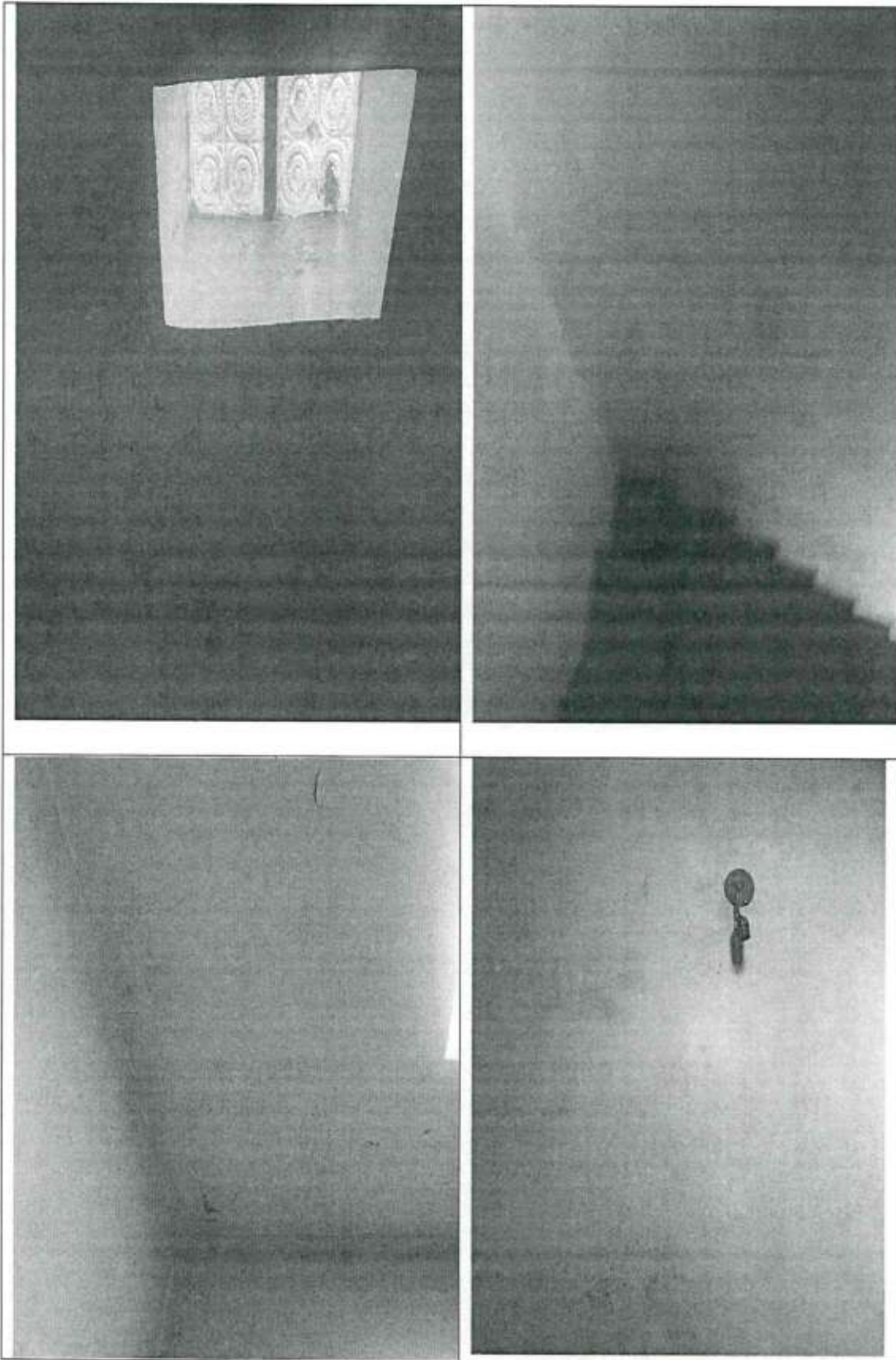
GM

ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. ENRIQUE DÍAZ DE LEÓN 322, DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CELEBRADO EL 1° DE MARZO DEL 2020 POR LA SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ Y EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO



Be Bayardo
Bay

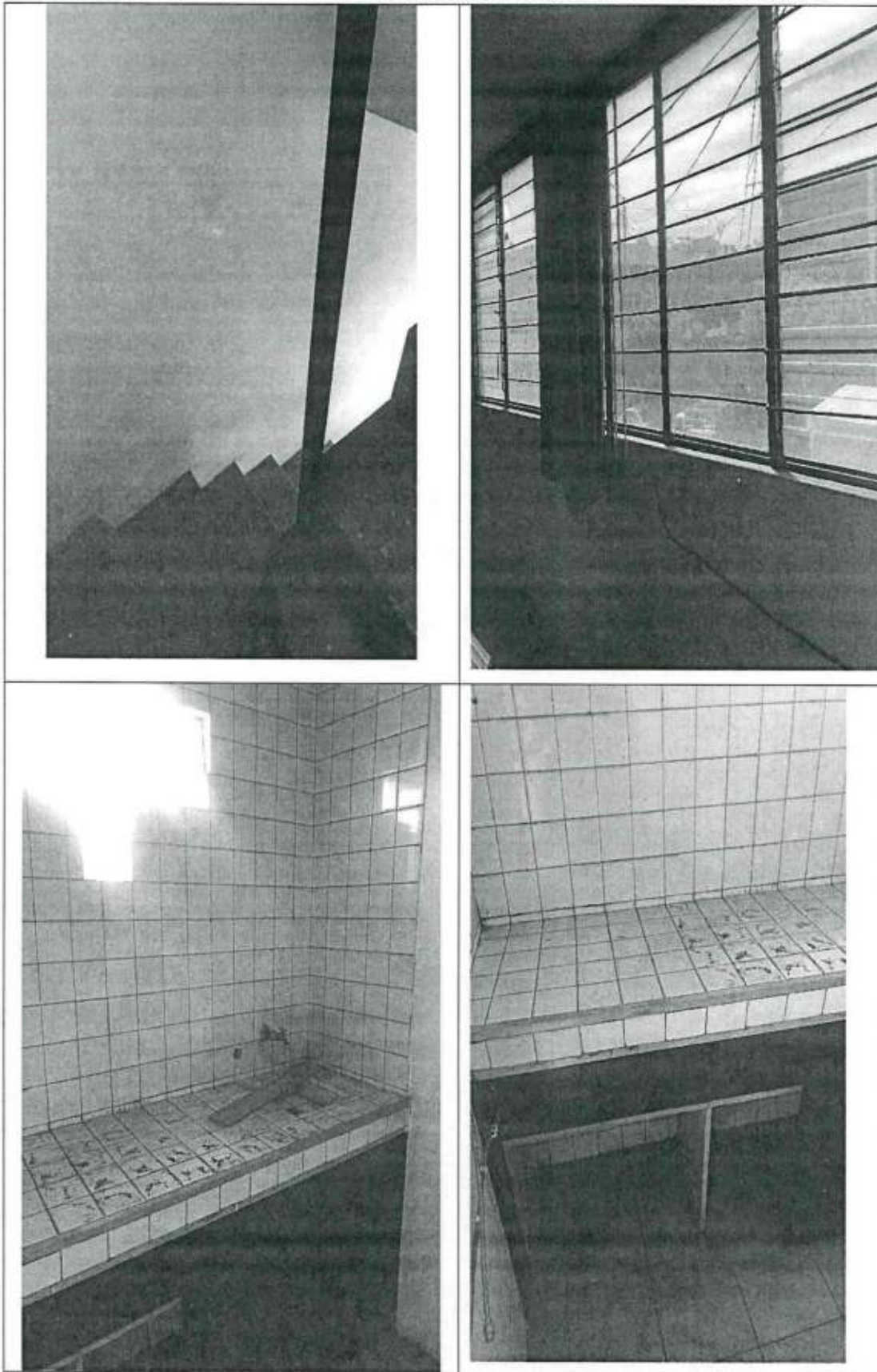
ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. ENRIQUE DÍAZ DE LEÓN 322, DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CELEBRADO EL 1° DE MARZO DEL 2020 POR LA SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ Y EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO



Beatriz Bayardo

GA

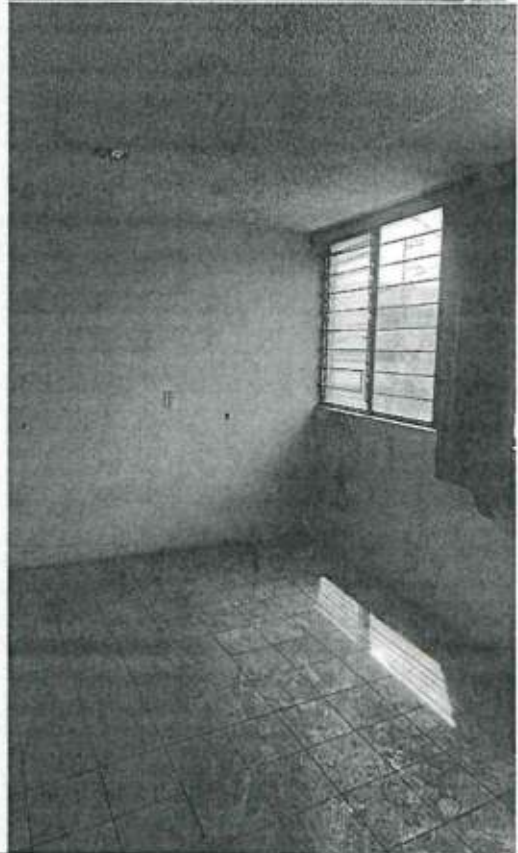
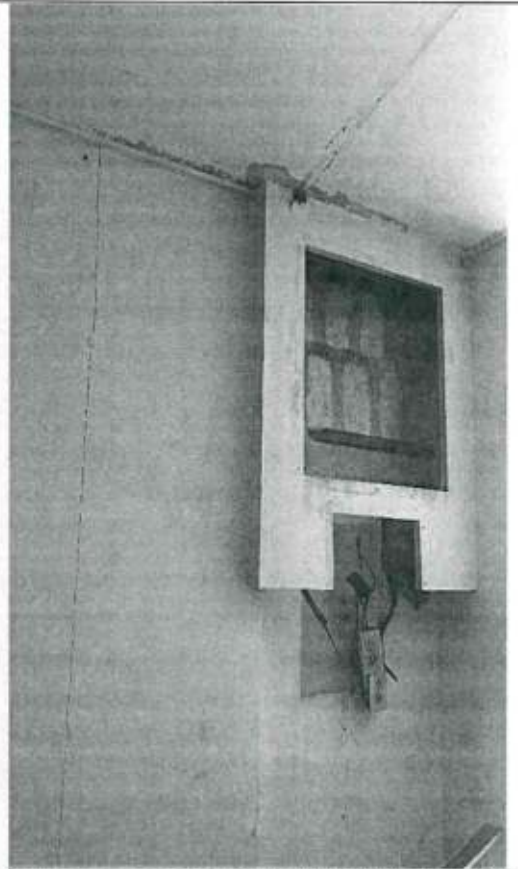
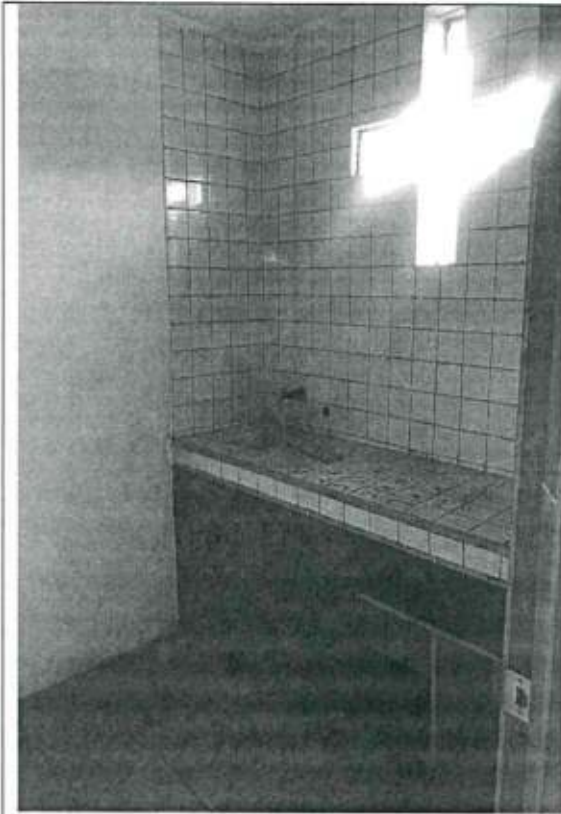
ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. ENRIQUE DÍAZ DE LEÓN 322, DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CELEBRADO EL 1º DE MARZO DEL 2020 POR LA SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ Y EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO



Be Bayardo

GA

ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. ENRIQUE DÍAZ DE LEÓN 322, DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CELEBRADO EL 1° DE MARZO DEL 2020 POR LA SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ Y EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO



Beatriz Eugenia Bayardo Perez

GA

ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. ENRIQUE DÍAZ DE LEÓN 322, DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CELEBRADO EL 1° DE MARZO DEL 2020 POR LA SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ Y EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO



" EL ARRENDADOR "

SRITA. BEATRIZ EUGENIA BAYARDO PEREZ

" EL ARRENDATARIO "
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL
ESTADO DE JALISCO

DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA
DIRECTOR GENERAL

