

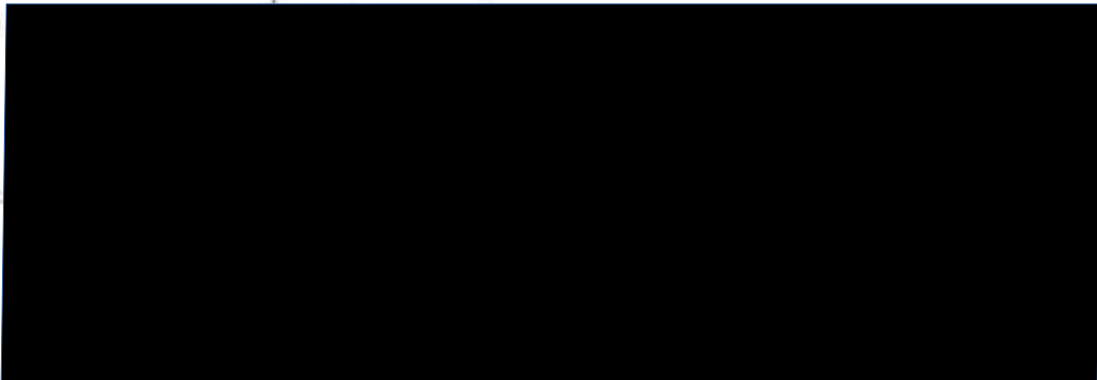
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Que celebran por una parte la persona moral denominada "GLASNOUK", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su apoderada legal la señora **MARÍA RUTH MONTOYA MARTÍN DEL CAMPO**, a quien en lo sucesivo se le denominara "ARRENDADOR" y, por la otra, el **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO**, por conducto de su Director General, **GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA**, quien será designado en lo sucesivo como "ARRENDATARIO" en el curso del presente contrato, el cual sujetan de conformidad con las siguientes-----

**DECLARACIONES:**

1.- **DECLARA** el "ARRENDADOR" la persona moral denominada "GLASNOUK" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su apoderada legal la señora **MARÍA RUTH MONTOYA MARTÍN DEL CAMPO**:

a)



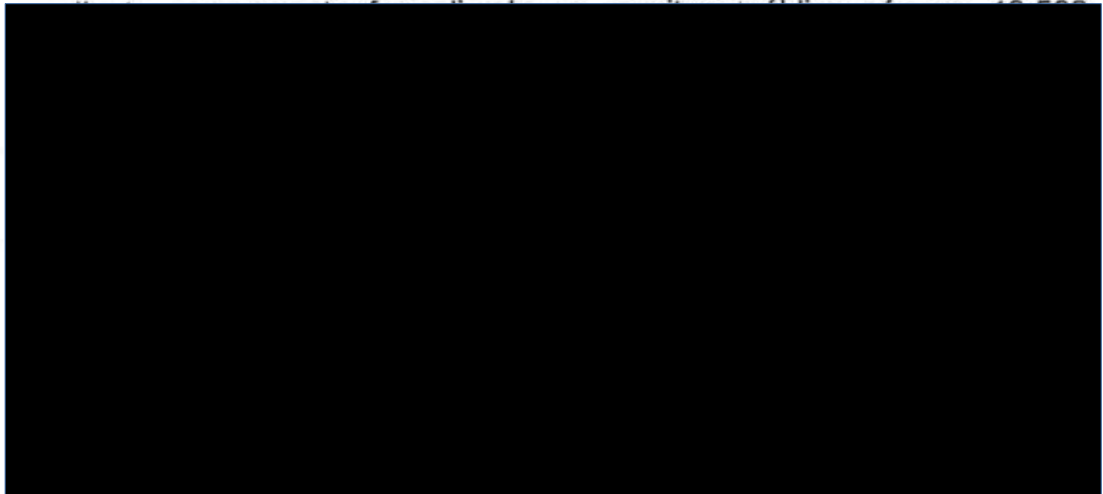
b) Que dentro del objeto social de su representada se encuentra: "La adquisición y enajenación por cualquier título legal, de todo tipo de bienes muebles e inmuebles.", así como "La prestación de toda clase de servicios en México y en el extranjero." y "En general, la celebración de los actos, contratos o convenios necesarios o convenientes para la realización de los fines de la sociedad."

c) Que su representada es propietaria del siguiente bien inmueble: Finca marcada con el número 938 novecientos treinta y ocho, de la Calle Garibaldi, formando esquina con la calle Enrique Díaz de León (antes Munguía) por donde se encuentra marcada con el número 316 trescientos dieciséis, de la Colonia Villaseñor, del municipio de Guadalajara, Jalisco, y que consta de planta baja y 2 dos pisos superiores, así como el terreno en el que se encuentra construido; con una superficie de 431.20 CUATROCIENTOS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.M.', located to the right of the text in item b).

TREINTA Y UN METROS, VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas linderos: AL NORTE, partiendo el lindero de oriente a poniente, en 10.90 diez metros, noventa centímetros, da vuelta hacia el sur en 6.90 seis metros, noventa centímetros, y continúa hacia el poniente en 3.60 tres metros, sesenta centímetros, con Soledad Beltrán de Bocanegra y Josefina Torres; AL SUR en 16.78 dieciséis metros, setenta y ocho centímetros, con la calle Garibaldi; AL ORIENTE en 29.00 veintinueve metros con Emilia Callo, y; AL PONIENTE en 21.25 veintiún metros, veinticinco centímetros, con calle Enrique Díaz de León (antes Munguía).

- d) Que el inmueble descrito en el inciso anterior lo adquirió su representada



- e) Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, acreditándolo con la cédula de identidad fiscal folio K1505393, donde consta que su Registro Federal de Contribuyentes es el siguiente: GLA100729BL1.
- f) Que cuenta con la representación legal suficiente para celebrar en nombre de "EL ARRENDADOR" el presente contrato, por así desprenderse de la escritura constitutiva descrita en el inciso a) del capítulo de Declaraciones del presente contrato, en donde se le designó como apoderada para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con atribuciones para suscribir toda clase de contratos y transmitir bienes inmuebles.
- g) Que el inmueble descrito en el inciso c) del arábigo 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales y que no reporta a la fecha ninguna clase de adeudo en sus servicios.
- h) Que el inmueble descrito en el inciso c) del arábigo 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato, no ha sido instrumento, producto, ni objeto de delito, de igual forma manifiesta bajo protesta de decir verdad que dicho bien no fue adquirido mediante recursos de procedencia lícita.

- i) Que es deseo de su representada llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento, respecto del inmueble descrito en el inciso c) del arábigo 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato.
- j) Señala desde este momento como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Santa Bárbara No. 13, Club de Golf "La Hacienda", Atizapán de Zaragoza, Edo de México, C.P. 52959 así como la dirección de correo electrónico: [REDACTED]

## 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) Que la institución a la que representa se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, acreditándolo con la cédula de identidad fiscal donde consta que su Registro Federal de Contribuyentes es el siguiente: IJA101202FW2.
- d) Que señala como su domicilio legal el número 60 de la calle Moscú en la colonia Lafayette, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44150, hasta el día 31 treinta y uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve y a partir del día 01 primero de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, el domicilio legal será el del inmueble materia de este contrato de arrendamiento, ubicado el número 938 novecientos treinta y ocho, de la Calle Garibaldi, formando esquina con la calle Enrique Díaz de León (antes Munguía) por donde se encuentra marcada con el número 316 trescientos dieciséis, en la Colonia Villaseñor del municipio de Guadalajara, Jalisco.
- e) Es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento, respecto del bien inmueble descrito en el inciso c) del arábigo 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato, para dedicarla a oficinas administrativas del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

## CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-** El "ARRENDADOR" otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el siguiente bien inmueble: finca marcada con el número 938 novecientos treinta y ocho, de la Calle Garibaldi, formando esquina con la calle Enrique Díaz de León (antes Munguía) por donde se encuentra marcada con el número 316 trescientos dieciséis, en la Colonia Villaseñor del municipio de Guadalajara, Jalisco, con las medidas y linderos antes descritos, inmueble cuya posesión le es entregada al "ARRENDATARIO" en este acto, que recibe en el estado de uso en que actualmente se encuentra, para dedicarlo a Oficina Administrativa Pública (sede principal del IJA). Se incluye como anexo 1 a este contrato, el inventario de los desperfectos que se compromete a reparar el "ARRENDADOR", en base al presupuesto de fecha 27 veintisiete de agosto de 2019 dos mil diecinueve, suscrito por el arquitecto Jorge Sánchez Montes, reparaciones que serán cubiertas en su totalidad por el "ARRENDADOR" en un término máximo de 15 días naturales desde la firma de este contrato.

**SEGUNDA.-** Las partes convienen que el presente arrendamiento tiene como duración forzosa para el "ARRENDADOR", a partir del día 01 primero de septiembre de 2019 dos mil diecinueve hasta el día 15 quince de diciembre de 2022 dos mil veintidós. Mientras que para el "ARRENDATARIO", el plazo forzoso será de 02 dos años contados a partir del inicio de su vigencia. Asimismo, el "ARRENDADOR" otorga al "ARRENDATARIO" un término de gracia para la adecuación del inmueble dado en arrendamiento, término que consiste en que las pensiones de renta serán efectivas a partir del día 01 uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, sin generarse cobro alguno por el uso del inmueble desde la data de firma del presente contrato hasta dicha fecha. Empero, por así convenirlo las partes, el pago de la primera mensualidad, correspondiente al mes de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se efectúa a la firma de este contrato, mediante cheque número

del "ARRENDATARIO", por lo que sirve este instrumento como recibo de la primera mensualidad de renta. Convienen las partes en que el pago de la siguiente mensualidad de renta se hará efectivo hasta el mes de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, por ser el mes que corresponde, verificándose tanto su pago como los sucesivos, mediante transferencia bancaria en términos de la cláusula QUINTA del presente contrato.

En caso de que el "ARRENDATARIO" decidiera dejar el inmueble antes del vencimiento del plazo forzoso establecido para él, deberá pagar el total de las

pensiones de renta que resten para cumplir su plazo forzoso. En caso de que el "ARRENDATARIO" decida desocupar el inmueble arrendado antes de que concluya la vigencia del término forzoso fijado para el "ARRENDADOR", para hacerlo, deberá estar al corriente en el pago de las rentas generadas hasta esa fecha y demás cantidades accesorias que procedan y deberá dar aviso en forma indubitable al "ARRENDADOR" con sesenta (60) días naturales de anticipación a la fecha de desocupación. Si realizara el aviso en un término menor al establecido, deberá pagar como pena convencional el tiempo de renta que complete los 60 días naturales establecidos para el aviso.

**TERCERA.-** 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 dos años, 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 desprenden de 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.

**CUARTA.-** En caso de renovación del arrendamiento, o bien en caso de hacerse efectiva la prórroga referida en la cláusula TERCERA de este contrato, el monto de la renta mensual será incrementado cada inicio que se cumpla anualidad del arrendamiento de acuerdo al porcentaje de inflación anual que determine el Banco de México.

**QUINTA.-** El precio de la renta mensual fijado de común acuerdo es por la cantidad de \$130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) IVA incluido, la cual se pagará dentro de los primeros 5 días de cada mes, mediante transferencia

[REDACTED]

NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA (BANORTE) a nombre del "ARRENDADOR". En caso de demora mayor a los 5 días, el "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" un interés del 5% por ciento sobre la renta mensual, por cada mes vencido y no pagado. Las impresiones o comprobantes electrónicos de pago que se generen por el sistema informático y los estados de cuenta serán los documentos idóneos para acreditar el cumplimiento del pago de la renta mensual.

Asimismo, el "ARRENDATARIO" hace entrega en este acto al "ARRENDADOR", mediante cheque número 4587 de la Institución Bancaria denominada BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA (BANORTE) de la [REDACTED] tularidad del "ARRENDATARIO", de la cantidad de \$130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por

concepto de depósito en garantía para el debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas, cantidad que será devuelta al concluir la vigencia de la presente relación contractual, siempre y cuando el "ARRENDATARIO" se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sirviendo este instrumento como recibo del depósito en garantía correspondiente.

**SEXTA.-** El "ARRENDADOR" se obliga a emitir y poner a disposición del "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.

**SÉPTIMA.-** Corre por cuenta del "ARRENDADOR", el pago de las contribuciones prediales. Asimismo, el "ARRENDADOR" se compromete a entregar sin ningún adeudo a la fecha de este contrato los servicios que en adelante se mencionan con que cuenta el inmueble materia del arrendamiento. Será por cuenta del "ARRENDATARIO", el pago total de los siguientes servicios y suministros: energía eléctrica, agua potable, teléfono y gas. Los cuales deberá entregar al corriente en su pago a la fecha de terminación de este contrato, para lo cual deberá exhibir los recibos correspondientes del pago de cada servicio o suministro.

**OCTAVA.-** Asimismo, el "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO" desde este momento, la autorización para efectuar modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras que esta última estime convenientes para el buen funcionamiento del inmueble como oficina administrativa pública, (sede principal del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco) siempre y cuando no se afecte la seguridad estructural del inmueble ni transgreda lo establecido en la reglamentación estatal y municipal.

Se concede la autorización al "ARRENDATARIO" para el efecto de que al concluir la vigencia del contrato de arrendamiento o bien para el caso de que "ARRENDATARIO" decida desocupar el inmueble al término del plazo forzoso fijado para él, 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.

**NOVENA.-** Expresamente se prohíbe al **"ARRENDATARIO"** traspasar, subarrendar, ceder sus derechos u otorgar en comodato todo o parte del inmueble arrendado, sin el previo consentimiento por escrito del **"ARRENDADOR"**. Cualquier acto en contravención de lo dispuesto por la presente cláusula dará derecho al **"ARRENDADOR"** a demandar la rescisión de este contrato.

**DÉCIMA.-** El **"ARRENDATARIO"** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en las condiciones de uso en que actualmente se encuentra para servir al destino convenido, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones que fue recibido, obligándose además a hacer las reparaciones de aquéllos deterioros de poca cuantía económica, que exija el uso del bien dado en arrendamiento. De igual forma se obliga el **"ARRENDATARIO"** a responder de los daños que el bien arrendado sufra, por su culpa o negligencia. Se adjunta como anexo 2 de este contrato, el "Dictamen de Seguridad Estructural", emitido por el Ingeniero Gabriel Hernández Sánchez, de fecha 15 de agosto de 2019.

En consecuencia corresponde al **"ARRENDADOR"** conservar el bien arrendado en el mismo estado, durante el arrendamiento obligándose a realizar todas las reparaciones necesarias que le sean hechas del conocimiento y que no se deban a la negligencia o mal uso del **"ARRENDATARIO"**.



**DÉCIMA PRIMERA.-** Se compromete el **"ARRENDATARIO"** a llevar a cabo una vez que se encuentre en funciones la sede principal del Instituto de Justicia Alternativa, la contratación con la compañía aseguradora que estime pertinente, de una póliza de seguro con cobertura básica contra los daños que pueda sufrir el inmueble materia del presente contrato, por incendio, explosión o rayo.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Serán causas de rescisión del presente contrato de arrendamiento, las siguientes:

- a).- La falta de pago de la pensión rentística convenida u otras cantidades que corresponda pagar al **"ARRENDATARIO"** conforme al presente contrato, por más de dos meses consecutivos.
- b).- Porque el **"ARRENDATARIO"** destine el bien arrendado para un fin distinto al pactado en el presente contrato.
- c).- Si el **"ARRENDATARIO"** subarrienda, cede u otorga en comodato el inmueble, sin el consentimiento del **"ARRENDADOR"**.
- d).- Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias conforme a la Cláusula **DÉCIMA** del presente contrato.

**DÉCIMA TERCERA.-** Queda expresamente estipulada por ambas partes, que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterán a los jueces y tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro. Se conviene así mismo, que todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se generaran por el incumplimiento del presente contrato, serán a cargo de la parte contratante que diere lugar a ello.

**GUADALAJARA, JALISCO, A 30 DE AGOSTO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE.**

| "ARRENDADOR"  | "ARRENDATARIO"   |
|---|--|
|   |    |
| <b>GLASNOUK" SOCIEDAD ANÓNIMA<br/>DE CAPITAL VARIABLE, por<br/>conducto de su apoderada legal<br/>MARÍA RUTH MONTOYA MARTÍN<br/>DEL CAMPO</b> | <b>INSTITUTO DE JUSTICIA<br/>ALTERNATIVA DEL ESTADO DE<br/>JALISCO, por conducto de su<br/>representante DR. GUILLERMO<br/>RAÚL ZEPEDA LECUONA</b> |