

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN 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 parte 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": -----
- a. Que 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 del Código Civil del Estado de Jalisco. -----
 - b. Que manifiesta en este Acto que es el legítimo propietario del Bien Inmueble que se d
fe
A
m
Jalisco bajo los Folios 111 al 115, y de la cual se anexa copia simple al presente Contrato como ANEXO NÚMERO DOS, dándose por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones. -----
 - c. Que tiene la libre disposición del Inmueble marcado con el número 341 de la calle Enrique Díaz de León Norte, colonia Villaseñor sector Hidalgo, Código Postal 44200, en Guadalajara, Jalisco, con número de Predial 4-U-39563. -----
 - d. Que, del Inmueble señalado en el inciso anterior, de las presentes Declaraciones, manifiesta "bajo protesta de decir verdad", que se encuentra a la fecha libre de gravamen, limitación de dominio o servidumbre alguna, está al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales y no reporta adeudo alguno diverso a cargo de su propietario. Asimismo, manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que dicho bien no ha sido instrumento, producto ni objeto de delito y que fue adquirido mediante recursos de procedencia lícita. -----
 - e. Que 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. -----
 - f. Que 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. -----



g. Que su Registro Federal de Contribuyentes es LOGE510214LE1 tal y como consta en la copia simple de la Cédula Fiscal, la cual forma parte del presente Contrato y se agrega como ANEXO NÚMERO UNO, dándose por reproducida en cada una de sus partes en obvio de repeticiones. -----

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, para ello, dicho procedimiento se llevará a cabo con recursos de origen FEDERAL DERIVADOS DE PARTICIPACIONES NO CONDICIONADAS 2023 (*Recursos Federales no Etiquetados*), mismo que será cubierto con la disponibilidad específica de la Partida Presupuestal "ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS" capítulo 3000, partida 3221. -----
- 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 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 al Archivo General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, 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. -----

Derivado de lo anterior, y estando de acuerdo con las declaraciones anteriores, las "PARTES" se sujetan al tenor de las siguientes: -----

CLÁUSULAS:

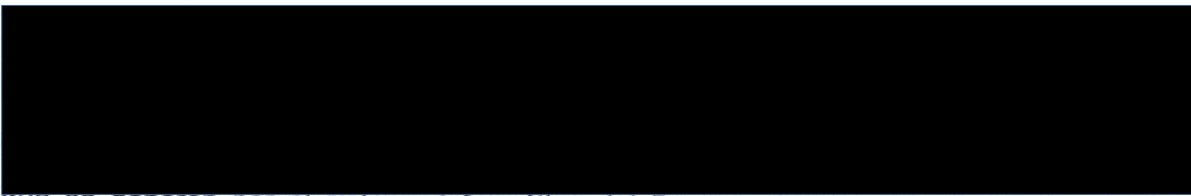
PRIMERA. El "ARRENDADOR", entrega en esta fecha al "ARRENDATARIO", en calidad de Arrendamiento sin Opción a Compra, el Local marcado con el número 341 de la calle Enrique Díaz de León Norte, colonia Villaseñor sector Hidalgo, Código Postal 44200, Inmueble identificado como Local Comercial y éste la recibe completa, de conformidad y en el estado de uso en que actualmente se encuentra, para dedicarlo a Oficina Administrativa Pública (*Sede del Archivo General en la Zona Metropolitana de Guadalajara del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco*). -----



SEGUNDA. El plazo del Arrendamiento será de 12 DOCE MESES forzoso sólo para el "ARRENDADOR" y comenzará a surtir sus efectos a partir del 01 de enero del año 2023 dos mil veintitrés, concluyendo dicho término el día 31 treinta y uno de diciembre del año 2023 dos mil veintitrés. -----

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 la terminación de la vigencia de este Contrato. -----

TERCERA. El "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" a través de mensualidades adelantadas los días 15 (*quince*) de cada mes, la cantidad de \$ **21,993.55** (*veintiún mil novecientos noventa y tres pesos 55/100 MN*) más el Impuesto al Valor Agregado menos las retenciones del IVA e ISR respectivamente, de conformidad al Régimen Fiscal del "ARRENDADOR", mediante


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. -----

LAS PARTES" conjuntamente convienen que, el importe de la Renta Mensual precisada en esta Cláusula, se incrementará anualmente en la misma proporción en que el Banco de México determine el porcentaje de la inflación anual para el año correspondiente al Arrendamiento concluido, debiendo en consecuencia incrementar el importe correspondiente al Depósito en Garantía otorgado para guardar la proporción de un mes de Renta por este último concepto citado. -----

CUARTA. "LAS PARTES" manifiestan que, por tratarse este Contrato de una Renovación de Arrendamiento del Inmueble materia del presente, el "ARRENDADOR" cuenta en su poder con la cantidad de \$ 19,000.00 (*diecinueve mil pesos 00/100 MN*) como Depósito en Garantía, recibido el día 03 de septiembre de 2021 a través de una Transferencia Bancaria, otorgado para garantizar el cumplimiento del Contrato A/008/2021. Este Depósito correspondiente a un mes de Renta no ha sido actualizado en la misma proporción en que se ha incrementado el importe de la Renta, pero se buscará que siempre exista el equivalente a un mes de Renta como Depósito en Garantía, por lo que el "ARRENDATARIO" hace entrega en este Acto al "ARRENDADOR" y éste recibe a la firma de este Contrato, el importe correspondiente a la



actualización del Depósito en Garantía valioso por la cantidad de \$ 2,993.55 (dos mil novecientos noventa y tres pesos 55/100 M.N.) misma que se paga mediante transferencia electrónica a la Cuenta señalada en la Cláusula que antecede. 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 diez días naturales, siempre y cuando el "ARRENDATARIO" se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales, o bien se destine al pago del último mes de Renta según convenga. El monto actualizado de dicho Depósito a la fecha de este Contrato asciende a la cantidad de \$21,993.55 (veintiún mil novecientos noventa y tres pesos 55/100 MN), que es similar al monto de la Renta mensual a pagar para el ejercicio 2023. -----

El Depósito en Garantía se adecuará cada vez y en la misma proporción o porcentaje en que se renueve este Contrato de Arrendamiento. -----

QUINTA. El "ARRENDADOR" se obliga a emitir y poner a disposición del "ARRENDATARIO", a más tardar dentro de los primeros 5 cinco días de cada mes, la Factura correspondiente conforme a lo establecido en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, para proceder al pago conforme a los términos del párrafo anterior. -----

SEXTA. El pago de las Contribuciones Prediales, será a cargo del "ARRENDADOR". -----

Será por cuenta del "ARRENDATARIO", los pagos correspondientes al Servicio por concepto del consumo de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, Servicio Telefónico, 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 al "ARRENDATARIO", desde estos momentos, la autorización para efectuar modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras que esta última estime convenientes para el funcionamiento del Inmueble para dedicarla al Archivo General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, 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 al "ARRENDATARIO" para que, una vez concluida la vigencia del Contrato de Arrendamiento, pueda llevar a cabo las acciones necesarias para retirar todas las adaptaciones, 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. -----

NOVENA. El "ARRENDATARIO" recibe el Inmueble en estado de servir para el uso convenido, según lo manifestado en la **CLÁUSULA PRIMERA**, obligándose a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, comprometiéndose a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, al momento en que se termine, rescinda o convengan las "PARTES" hacer entrega del Local, considerándose las modificaciones que sufra por el deterioro natural de uso y obligándose 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.-----

DÉCIMA. 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 \$ 21,993.55 (veintiún mil novecientos noventa y tres pesos 55/100 MN) más IVA menos las retenciones del IVA e ISR respectivamente, de conformidad al Régimen Fiscal del "ARRENDADOR", hasta que el mismo fuere desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente. Con independencia de la prórroga concedida en la Cláusula SEGUNDA. -----

DÉCIMA PRIMERA. El "ARRENDATARIO" podrá terminar el Contrato con anticipación, sin pena alguna, en el momento que éste lo crea conveniente siempre y cuando dé aviso al "ARRENDADOR", con un mes de anticipación a la desocupación del Local, demostrando estar al corriente en sus obligaciones sobre el pago de los servicios. -----

DÉCIMA SEGUNDA. Las "PARTES" convienen en señalar como causas de Rescisión del Contrato las establecidas en éste, señalando 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. -----

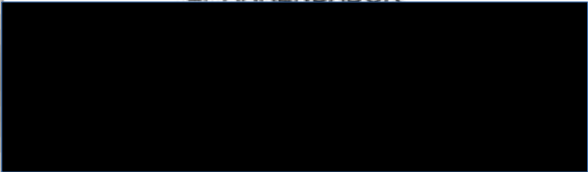



3. Si el "ARRENDATARIO" subarrienda, cede o transmite de cualquier forma el uso del Inmueble.-----
4. Las causas previstas en el artículo 37 del Reglamento de Compras, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, a saber: -----
 - i. El incumplimiento de las obligaciones contraídas por las "PARTES";
 - ii. Por incumplimiento de su objeto;
 - iii. Por Nulidad;
 - iv. Por sobrevenir caso Fortuito o de Fuerza Mayor;
 - v. Por razones de orden público o de interés general o se extinga la necesidad del Arrendamiento,
 - vi. Por el mutuo consentimiento.
5. Así como las que sean aplicables y conducentes de conformidad con en el Código Civil del Estado de Jalisco. -----


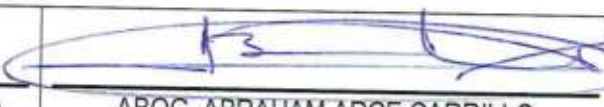
DÉCIMA TERCERA. En caso de violaciones por parte del "ARRENDADOR" en materia de derechos inherentes a la Propiedad Intelectual de la que es o llegue a ser titular, beneficiario, cesionario o usuario el "ARRENDATARIO", la parte referida en primer término será responsable de las mismas, en términos de las disposiciones legales aplicables. -----

DÉCIMA 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.-----

Previa lectura y explicación de sus derechos y obligaciones que las "PARTES" adquieren conforme a las Cláusulas contenidas en el presente Contrato y habiendo comprendido el alcance de las mismas, se firma por triplicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a 09 nueve de enero del 2023 dos mil veintitrés.

EL "ARRENDADOR"  C. EDUARDO MANUEL LÓPEZ GUEVARA	"EL ARRENDATARIO" Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco  DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA Director General
---	--

TESTIGOS

 LAE J. JESÚS FRANCISCO DURÁN GARCÍA	 ABOG. ABRAHAM ARCE CARRILLO
--	---


 LIC. LUIS OROZCO SANTACRUZ
 Coordinación del Departamento Jurídico del Instituto
 de Justicia Alternativa.

