



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. LOURDES PATRICIA PEREZ GONZALEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO POR LOS C. ING. ENRIQUE ALFARO RAMIREZ, LIC. ANNA BARBARA CASILLAS GARCIA Y LIC. JUAN ENRIQUE IBARRA PEDROZA; EN SUS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICA Y SECRETARIO GENERAL RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", Y A QUIENES EN CONJUNTO SE DENOMINARAN "LAS PARTES" DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Manifiesta "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad:

I.1.- Ser de nacionalidad [redacted] mayor de edad, con la capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, con domicilio [redacted] con RFC: PEGL [redacted] 8G5 y CURP: PEGL [redacted] MJCRNR07

I.2.- Declara que adquirió los derechos del fideicomisario en primer lugar y de adjudicación dentro del fideicomiso número 3194-9 administrado por BANCA SERFIN S.A. así como los derechos de fideicomisario en segundo lugar de escrituración y propiedad de **los locales comerciales o unidades privativas marcada con los número 6 y 7 de la Zona "F" del Centro Comercial denominado Plaza Galería Exhimoda** Fabricas Unidas del señor Sergio Federico Pérez González como Cedente. Lo cual consta en la Resolución de fecha 26 veintiséis de Marzo de 2012 dos mil doce, bajo el expediente 1032/1995 suscrito por el Juez Quinto de lo Mercantil Licenciado Guillermo Siordia Romero.

I.3.- Asimismo declara, que el Juez Quinto de lo Mercantil, el licenciado Guillermo Siordia Romero, se remitió oficio: 4060/2014, bajo expediente 1032/1995, al Notario Público número 112, de Guadalajara, Jalisco, el licenciado Sergio M. Beas Pérez, del Juicio Mercantil Ejecutivo, promovido por NACIONAL FINANCIERA S.N.C., en contra de CONFECCIÓN DE JALISCO, UNIÓN DE CREDITO MIXTA, S.A. DE C.V., ordenando al fedatario público se sirva a realizar la protocolización correspondiente a la transmisión de la propiedad a favor de la parte cesionaria LOURDES PATRICIA PEREZ GONZALEZA, con relación a los locales comerciales marcados con los números 6 y 7 de la Zona "F", ubicado en el centro comercial denominado "Galería Exhimoda Fabricas Unidas" en Avenida Vallarta número 3233, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. Así mismo mediante oficio 1083/2012, signado por el Lic. Guillermo Siordia Romero, Juez Quinto de lo Mercantil, ordena llevar a cabo la protocolización correspondiente a la transmisión de la propiedad a favor de la C. LOURDES PATRICIA PEREZ GONZALEZ, con relación a los locales comerciales o unidades privativas marcadas con los números 6 seis y 7 siete de la zona "F", ubicados en el Centro Comercial "Galería Exhimoda Fábricas Unidas", y en virtud de que a la fecha de la firma del presente instrumento aún no se ha llevado a cabo la protocolización del mismo por fedatario, la parte se compromete a llevar a cabo la escrituración de esta en un plazo que no exceda de 3 meses contados a la firma de este contrato, y en su caso será responsable de los daños y perjuicios que por su omisión o atraso se pueda ocasionar al arrendatario.

1.4.- Tiene su domicilio oficial en [redacted] teléfono [redacted]

[Handwritten signature]



II.- Manifiesta "EL ARRENDATARIO", por conducto de sus representantes que:

II.1.- Es una Institución de orden Público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en correlación con los artículos 73 de la Constitución Política del Estado y 1°, 2° y 3° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, ambas del Estado de Jalisco.

II.2.- Sus representantes cuentan con las facultades para obligar a su representado en los términos de este convenio, según lo establecido en los artículos 80 y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 47 fracciones I, y XIV, 52 fracción I y II, 61 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículo 11 fracciones I y IV del Reglamento de Patrimonio Municipal de Guadalajara, artículo 6, 42 fracción IV y 51 fracción X del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara.

II.3.- Que el Presidente Municipal y el Síndico acreditan el carácter con que se ostentan mediante constancia de mayoría de votos de elección de municipales para la integración del ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco; a la planilla registrada por el Partido Movimiento Ciudadano, expedida por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, de fecha 14 de Junio del año 2015, por Guillermo Amado Alcaraz Cross y Luis Rafael Montes de Oca Valadez, como Consejero Presidente y Secretario Ejecutivo respectivamente. Asimismo, se acredita el carácter del Secretario General del Ayuntamiento en función del Acuerdo A01/03/15, de la sesión ordinaria de fecha 01 primero de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal, en el Suplemento. Tomo V, ejemplar 13, primera sección, año 98. 1 de octubre de 2015. De igual manera, gozan de las facultades suficientes para la firma del presente instrumento de conformidad con las disposiciones legales señaladas en el párrafo anterior.

II.4.- Tener su domicilio en el Palacio Municipal, en la avenida Hidalgo número 400, zona Centro de esta ciudad.

II.5.- Que para el cumplimiento de sus funciones en la prestación de servicios públicos requiere de espacios para el establecimiento de oficinas administrativas, debido a su crecimiento y la creación de nuevas dependencias, le es necesario su reubicación en superficies más amplias y adecuadas, con características similares al bien inmueble mencionado con anterioridad.

III.- Ambas partes manifiestan:

III.1.- Que es su interés celebrar el presente contrato en los términos que se estipulan en el cuerpo del mismo.

III.2.- Ser FEDATARIO mayores de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse, así como tener las facultades necesarias para obligar a su representada. En el caso de los integrantes del ayuntamiento que comparecen al otorgamiento de este instrumento, tener las facultades necesarias para la suscripción del presente.

Expuesto lo anterior, "**LAS PARTES**" se reconocen la personalidad con la que comparecen y acuerdan celebrar el presente instrumento bajo el tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- ENTREGA.- "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento el inmueble descrito en el punto 1.2 del capítulo de declaraciones, sito en **los locales identificados como 6 y 7 Zona F localizados en el interior de la Plaza Galería Exhimoda de Ciudad** y "EL ARRENDATARIO" lo recibe en tal concepto, a su entera satisfacción, con todos los servicios al corriente de pago. De existir desperfecto o irregularidad en la



estructura, instalación o servicios lo hará saber al propietario a efecto de que este se haga responsable de reparación o pago de las reparaciones que así lo requiera el inmueble.

SEGUNDA.- OBJETO.- "EL ARRENDATARIO" Se obliga a dedicar el inmueble exclusivamente para el establecimiento de oficinas.

TERCERA.- OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO.- Transcurridos 15 quince días de ocupación, expresamente aceptan los otorgantes a estar a lo que previenen los artículos 2016, 2017, 2018, 2019 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco, en el sentido de que **"EL ARRENDATARIO"** deberá efectuar las reparaciones de todos aquellos deterioros o composturas y en general todos aquellos que regularmente son causados por el uso y que impliquen más bien molestias que dispendio. Por la reparación de dichos objetos enumerados, no tendrá derecho **"EL ARRENDATARIO"** a compensación por parte de **"EL ARRENDADOR"**; a su elección podrá **"EL ARRENDADOR"** ordenar la reparación de los objetos señalados, liquidar el importe de la reparación y exigir el reembolso por parte de **"EL ARRENDATARIO"**, las cuales se entregaran por escrito en el domicilio de **"EL ARRENDATARIO"** y deberán ser atendidas dentro de los 10 días siguientes.

CUARTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" al devolver el inmueble, lo entregará conforme al inventario y en el mismo buen estado en que lo recibe, salvo los deterioros provenientes de uso natural y moderado, la instalación eléctrica y los bienes inmovilizados pertenecientes a **"EL ARRENDADOR"**.

QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta la cantidad de \$20,600.22 (veinte mil seiscientos pesos 22/100 M.N.) mensuales, a esta cantidad se le deberá de agregar el respectivo Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente, estando de acuerdo **"EL ARRENDADOR"** en la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta que fija la Ley, para lo cual **"EL ARRENDADOR"** entregará el recibo de arrendamiento correspondiente, mismo que deberá cumplir con los requisitos fiscales respectivos. La renta deberá pagarse dentro de los primeros 15 quince días del mes en que deba efectuarse dicho pago. De igual manera el **"EL ARRENDATARIO"** se encuentra obligado a pagar por concepto de cuota de mantenimiento mensual condominal, la cantidad de \$1,210.24 (mil doscientos diez pesos 24/100 M.N.) mensuales, a esta cantidad se le deberá de agregar el respectivo Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente, debiendo entregar **"EL ARRENDADOR"** el recibo correspondiente.

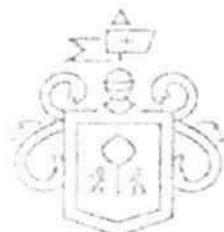
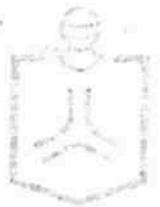
SEXTA.- SUBARRENDAMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" no podrá traspasar o subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, según lo previenen los artículos 2136 al 2139 del Código Civil del Estado de Jalisco y no podrá hacerle variación alguna ni aun con el carácter de mejora sin el previo permiso o autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, artículos 931, 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco; todas aquellas que se hicieren, ya sean útiles, necesarias o de ornato no podrá retirarlas, en caso de que las dejare no tendrá derecho **"EL ARRENDATARIO"** para cobrar traspaso o indemnización alguna, para lo cual renuncia a lo previsto por los artículos antes citados.

SÉPTIMA.- VIGENCIA.- Ambas partes acuerdan que por así convenir al interés de los contratantes, el presente instrumento tendrá vigencia a partir del día **01 de Enero de 2017** y concluye precisamente el día **31 de Diciembre del 2017**. Vencido el plazo de la vigencia del arrendamiento no se entenderá prorrogado, debiéndose realizar un nuevo contrato en forma expresa y por escrito en caso de que el **"ARRENDATARIO"** determine continuar con el arrendamiento.

OCTAVA.- RENOVACIÓN.- En caso de que **"EL ARRENDADOR"** decida arrendar de nueva cuenta el inmueble al mismo arrendatario, se elaborará un nuevo contrato, donde se estipularán las nuevas condiciones para el arrendamiento.

NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Si **"EL ARRENDATARIO"** diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de los abogados, será responsable de los gastos judiciales o extrajudiciales que se causen, de conformidad con la resolución del juez competente.

(Handwritten signatures and stamps)



DÉCIMA.- DERECHO DE PREFERENCIA.- "EL ARRENDADOR" reconoce y concede a "EL ARRENDATARIO" el beneficio al derecho de preferencia por el tanto que se estipula en el artículo 2027 del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que "EL ARRENDADOR" desee arrendar todo o parte del inmueble o cualquier derecho real o personal sobre el mismo a otro interesado, "EL ARRENDATARIO" gozará del derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco y en los artículos 2048, 2049 y 2050 del mismo Código y no podrá cobrar traspaso ni hacer traspaso alguno.

DÉCIMA PRIMERA.- DEPÓSITO.- "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" reconocen que subsiste la cantidad de \$16,100.00 (dieciséis mil cien Pesos 00/100 M.N.), por concepto de depósito, por la suscripción del presente. Dicho depósito no podrá ser utilizado sino para el pago de cualquier adeudo por servicios telefónicos, energía eléctrica, gastos de cobro o reparaciones del inmueble que tuviere "EL ARRENDATARIO" para con "EL ARRENDADOR" en cualquier momento ya sea dentro de la desocupación del inmueble o al terminar este, a discreción de "EL ARRENDADOR". Esta cantidad por concepto de depósito será devuelta a "EL ARRENDATARIO" una vez que se termine por cualquier motivo el presente arrendamiento, siempre que sea innecesaria la aplicación de esta cantidad al pago de dichos conceptos.

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.- Son causas de rescisión del presente contrato, además de las señaladas por la Ley (Arts. 2144 y 2145 del Código Civil del Estado de Jalisco), las siguientes:

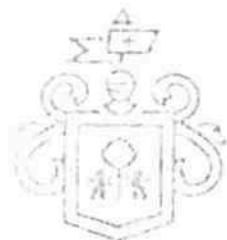
- A. Si el arrendatario no paga oportunamente una mensualidad en los términos señalados en este contrato.
- B. Si no cubre oportunamente cualquiera de los conceptos a que se refiere la cláusula quinta.
- C. Por organizar festejos masivos dentro del inmueble.
- D. Si subarrenda, cede o traspasa el inmueble o parte de él.
- E. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se contienen en el Clausulado, de este documento, por cualquiera de "LAS PARTES".
- F. En caso de que se impida parcial o totalmente a "EL ARRENDATARIO", el uso o goce del bien arrendado, por caso fortuito o de fuerza mayor; y si este subsiste más de un mes; podrá "EL ARRENDATARIO", pedir la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él.
- G. Si la privación del uso proviene de la evicción del bien, "EL ARRENDATARIO" podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento además de las indemnizaciones que le correspondan de conformidad con la Ley.

DÉCIMA TERCERA.- PAGO DE SERVICIOS.- "EL ARRENDADOR" se obliga a pagar el impuesto predial que le corresponda a la finca arrendada; en cuanto al pago de limpieza y mantenimiento del inmueble en cuestión, así como los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable y teléfono en su caso serán cubiertos en su totalidad por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a notificar a "EL ARRENDADOR" dentro de los primeros 5 cinco días en que se suscite toda usurpación o novedad dañosa de tipo legal o material que terceras personas llegaran a ejecutar contra la finca arrendada haciéndose responsable "EL ARRENDATARIO" de los daños y perjuicios que su omisión llegara a causar. Lo anterior en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" tendrá derecho a defender la finca como poseedor de la misma sin que por esto quede liberado de la obligación de dar el aviso a que se refiere el párrafo anterior.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- Ambas partes establecen que aún cuando "EL ARRENDATARIO" desocupe el inmueble materia de este arrendamiento con anterioridad a la fecha de vencimiento del presente contrato, solo pagará el precio correspondiente a la renta por el tiempo en que se haya utilizado el inmueble materia presente contrato, siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" de aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con una anticipación de 30 días a la desocupación de la finca.

DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIOS.- Las partes señalan como domicilio para recibir notificaciones los que han quedado especificados en los puntos número I.1 y II.4 del presente contrato.



DÉCIMA SÉPTIMA.- DE LA COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier fuero que por razón del domicilio o nacionalidad pudieran llegar a tener en el futuro.

DÉCIMA OCTAVA.- PARTIDA PRESUPUESTAL.- "EL ARRENDATARIO", manifiesta que todas las facturas o recibos de arrendamiento correspondientes al pago mencionado en la cláusula quinta del presente contrato deberán ser inscritos a la Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, siendo la Unidad Responsable la Unidad de Recursos materiales de la Dirección de Administración, Partida 3220; y en relación a las facturas de mantenimiento a la Partida 3510; en los términos del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMA NOVENA.- USO DE TÍTULOS EN LAS CLAUSULAS.- Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas, inciso o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de sus disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.

El presente contrato fue leído de conformidad por las partes y enterados de su contenido, consecuencias legales, ciertos de que no existe error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento, lo firman ante cuatro testigos por quintuplicado el día de 01 de Enero de 2017, en Ciudad de Guadalajara, Jalisco.-----

"EL ARRENDADOR"

FGZ

**C. LOURDES PATRICIA PEREZ GONZALEZ
FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, DERECHOS DE PROPIEDAD CON RESPECTO
A LOS LOCALES COMERCIALES O UNIDADES PRIVATIVAS MARCADAS
CON LOS NÚMERO 6 Y 7 DE LA ZONA "F"**

"EL ARRENDATARIO"

**ING. ENRIQUE ALFARO RAMIREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL**