

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD CIVIL DENOMINADA "MACIAS Y MACIAS ABOGADOS S.C." REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LIC. FRANCISCO JAVIER MACIAS VAZQUEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO POR LOS C.C. MAESTRO JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DIAZ, LICENCIADO HÉCTOR PIZANO RAMOS Y LICENCIADO HUGO ALBERTO MICHEL URIBE; EN SUS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO MUNICIPAL Y TESORERO RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

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

I.- Es legítimo Representante de la Sociedad Civil denominada "MACIAS Y MACIAS ABOGADOS S.C." que en este acto comparece y acredita su personalidad con la copia certificada de la Escritura Publica Numero 5369, cinco mil trescientos sesenta y nueve, de fecha 02 dos de Junio de 1995 mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Notario Público numero 03 tres de la municipalidad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco Lic. Edmundo Márquez Hernández, manifestando el apoderado bajo protesta de decir verdad, que no le ha sido revocada ni limitada la representación, por lo que esta facultado para firmar este contrato y que su registro federal de contribuyentes es MAVF440917AL9.

I.1.- Es propietario y tiene la libre disposición de la finca marcada con el numero 254 doscientos cincuenta y cuatro de la calle Pino Suárez, esquina con Reforma, en Sector Hidalgo, Zona Centro de esta ciudad, como lo acredita con la Escritura Publica No. 3,337 tres mil trescientos treinta y siete de fecha 30 treinta de Junio del año 1983 mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Notario Público Numero 2 dos de la municipalidad de Zapopan Jalisco, Licenciado Alberto Arambula Magaña y Escritura Publica N° 38,700 treinta y ocho mil setecientos de fecha 20 veinte de Septiembre de 1983 mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Notario Publico Numero 4 cuatro del Municipio de Guadalajara Jalisco, Licenciado Francisco Carvajal Ramirez.

I.2.- Su domicilio convencional, se encuentra ubicado en la [REDACTED]

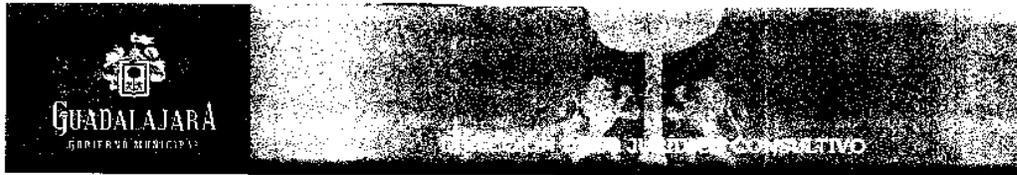
II.- Manifiesta "EL ARRENDATARIO", por conducto de sus representantes que:

II.1.- Ser un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos de los artículos 115° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73° de la Constitución Política de Jalisco, Artículo 1°, 2°, Y 3° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado.

II.2.- Que sus representantes cuentan con la capacidad y facultad necesarias para obligarse en términos de este contrato, con fundamento de los artículos 10°, 15°, 38° fracción III, 47° fracción I, II, XI, 52° fracción I y II, 54° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado, así como lo dispuesto en los artículos 3, 63 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, respectivamente.

II.3.- Tener su domicilio en el Palacio Municipal, en la Avenida Hidalgo numero 400, Zona Centro de esta Ciudad.

Hidalgo 400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco
Tel. 3837 4400, Ext. 4559
www.guadalajara.gob.mx



II.4.- Que para el cumplimiento de sus funciones en la prestación de servicios públicos requiere de espacios para el establecimiento de sus Oficinas Administrativas y debido a su crecimiento y la creación de nuevas Dependencias, le es necesario su reubicación en superficies mas amplias y adecuadas, con características similares al bien inmueble que se describe en la declaración I.2 de "EL ARRENDADOR", por lo que ha solicitado la celebración del presente contrato para el establecimiento de bodegas de la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal.

III.- Ambas partes manifiestan:

III.1.- Es su voluntad la celebración del presente instrumento, por lo cual están de acuerdo en sujetarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- ENTREGA.-"EL ARRENDADOR" El objeto de Arrendamiento de la finca marcada con el numero 254 doscientos cincuenta y cuatro de la calle Pino Suárez, esquina con Reforma, en Sector Hidalgo, Zona Centro de esta ciudad, "EL ARRENDATARIO" lo recibe en tal concepto, a su entera satisfacción, con todos los servicios al corriente de pago.

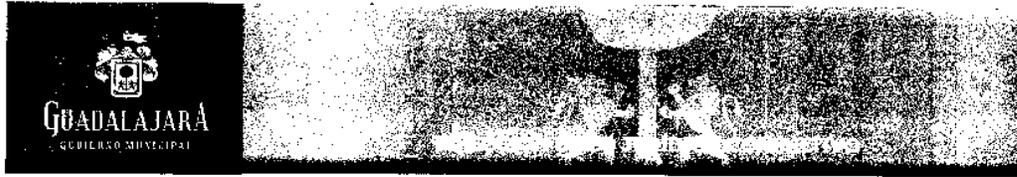
SEGUNDA.- OBJETO.-"EL ARRENDATARIO" Se obliga a dedicar el inmueble exclusivamente para el establecimiento de Oficinas Administrativas.

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 mas bien molestias que dispendio. Por la reparación de dichos objetos enumerados, no tendrá derecho "EL ARRENDATARIO" a compensación por parte de "EL ARRENDADOR".

CUARTA.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" al devolver el inmueble, lo entregara 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 pertenecen al "EL ARRENDADOR".

QUINTA.- CONTRAPRESTACION.- "EL ARRENDATARIO" El precio del pago de la renta en el arrendamiento es por la cantidad de **\$17, 487.00 (Diecisiete Mil Cuatrocientos Ochenta y Siete pesos 00/100 M.N.)** mas IVA mensuales, a esta cantidad se le deberá de agregar el correspondiente Impuesto al Valor Agregado Vigente, para lo cual "EL ARRENDADOR" entregara el recibo de arrendamiento correspondiente. Se establece que de no ser cubierta la renta en los primeros 10 diez días de cada mes, esta causara interés moratorios a razón del 6% seis por ciento anual.

SEXTA.- SUB ARRENDAMIENTO.-"EL ARRENDATARIO" no podrá traspasar o subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, según lo previenen los artículo 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, y todas aquellas que se hicieren, ya sean útiles, necesarias o de ornato no podrá retirarlas, y si las deja no tendrá derecho "EL ARRENDATARIO" para cobrar traspaso o indemnización alguna, para lo cual renuncia a lo previsto por los artículos antes citados. No podrá "EL ARRENDATARIO", sin autorización por escrito del "EL ARRENDADOR" colocar objeto o anuncio que modifique el aspecto de la parte exterior, vidriera o marquesina del inmueble arrendado, realizándose conversaciones con un mes de anticipación a la fecha de terminación del contrato.



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 del año 2011** y concluye precisamente el día **31 del mes de Diciembre del año 2011**. 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.- RENOVACION.- En caso de que **"EL ARRENDADOR"** decida arrendar de nueva cuenta el inmueble al mismo arrendatario, se elaborara un nuevo contrato, donde se estipularán las nuevas condiciones para el arrendamiento, quedando comprometido en este instrumento que el incremento al monto mensual de la renta, para el nuevo periodo a contratar, no será menor al porcentaje que el Banco de México señale en el Diario Oficial de la Federación como el índice inflacionario mas tres puntos porcentuales.

NOVENA.- SOLUCION 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.

DÉCIMA.- DERECHO DE PREFERENCIA.- **"EL ARRENDADOR"** reconoce y concede al **"EL ARRENDATARIO"** el beneficio al derecho de preferencia por el tanto que se estipula en los artículos 2025 y 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"** renuncia al derecho de prórroga que se establezca en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco y a los artículos 2048, 2049 y 2050 del mismo Código y no podrá cobrar traspaso ni hacer traspaso alguno.

DÉCIMA PRIMERA.- CAUSALES DE RESCISION.- 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.
- D) Si subarrenda, cede o traspasa el inmueble o parte de el.
- E) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se contienen en el clausulado, de este documento.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 TERCERA.- RESPONSABILIDAD.- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a notificar a **"EL ARRENDADOR"** en forma inmediata 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 CUARTA.- TERMINACION 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 QUINTA.-DOMICILIOS.-Las partes señalan como domicilio para recibir notificaciones los que han quedado especificados en los puntos número I.1 y II.3 del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.- RESCISION ANTICIPADA.-En caso de que se impida totalmente a "EL ARRENDATARIO", el uso o goce del bien arrendado, por caso fortuito o de fuerza mayor; y si este subsiste mas de un mes; podrá "EL ARRENDATARIO", pedir la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él.

DÉCIMA SEPTIMA.- CASO FORTUITO.-Si por caso fortuito o de fuerza mayor, solo se impide en parte el uso o goce del bien, podrá "EL ARRENDATARIO", pedir la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura cuando menos de un mes, 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.

DECIMA OCTAVA.- LEGISLACION APLICABLE.- 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.

DECIMA NOVENA.- PARTIDA PRESUPUESTAL.-"EL ARRENDATARIO", manifiesta que todos los pagos del presente contrato de arrendamiento deberán ser inscritos para su pago a la Dirección General de Administración, siendo la Unidad Responsable la Dirección Administrativa de Bienes Patrimoniales, Dependencia 2400, Programa 04, Proyecto 49, Unidad Responsable 2420, Partida 3220, en los términos del presente contrato de arrendamiento

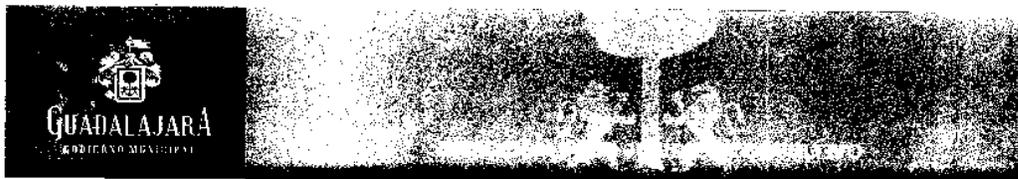
VIGESIMA- USO DE TITULOS EN LAS CLAUSULAS.- Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas , inciso o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de sus disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las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

El presente contrato fue leído se conformidad por las partes y enterados de su contenido, consecuencias legales y ciertos de que no existe error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento, lo firman ante dos testigos por cuadruplicado el día de 1° de Enero de 2011, en Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

"EL ARRENDADOR"

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER MACIAS VÁZQUEZ
EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL DE
LA SOCIEDAD CIVIL DENOMINADA "MACIAS Y MACIAS ABOGADOS S.C."**

Hidalgo 400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco
Tel. 3837 4400, Ext. 4559
www.guadalajara.gob.mx



"EL ARRENDATARIO"

MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DIAZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. HECTOR PIZANO RAMOS
SINDICO MUNICIPAL

LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE
TESORERO

TESTIGOS

FRANCISCO DE JESÚS AYON LOPEZ
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN

LIC. JORGE DE JESUS GONZALEZ AGUILAR
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

LIC. JOSÉ DE JESUS SANCHEZ AGUILERA
DIRECTOR JURIDICO MUNICIPAL

GABRIELA DE ANDA ENRIGUE
DIRECTOR JURIDICO CONSULTIVO

LAS PRESENTES FIRMAS FORMAN PARTE FINAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO Y MACIAS Y MACIAS ABOGADOS S.C., CONSTANDO DE 5 HOJAS POR UN SOLO LADO EL DIA 1 DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2011, FIRMANDOSE EN 04 TANTOS SIENDO CADA UNO PARA SINDICATURA, TESORERIA, DIRECCION DE ADMINISTRACION DE BIENES PATRIMONIALES Y EL INTERESADO.