

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, al 1º primero de mayo del año 2011 dos mil once y ante la presencia de los testigos que al final suscriben este documento, comparecieron por una parte, el LIC. LUIS MORAGREGA BAQUER, a quien en lo sucesivo se denominará como "EL ARRENDADOR", y por otra parte, comparece el Organismo Público Descentralizado del gobierno del Estado de Jalisco, denominado PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO, representado en este acto por su titular el LIC. AARON J. VAZQUEZ HUERTA, a quien en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDATARIO" contratantes quienes comparecen conforme a las facultades que la ley les otorga y dijeron; que es su voluntad libre de toda coacción, celebrar el presente contrato de arrendamiento, mismo que sujetan a las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN ARRENDADO Y SU USO.- "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento y "EL ARRENDATARIO" recibe por este concepto, en las condiciones en las que se encuentra y a entera satisfacción la finca marcada con el número 23 veintitrés de la Calle Mariano Azuela, de la Colonia Arcos Vallarta, en el Sector Hidalgo de esta ciudad de Guadalajara, obligándose a destinar su uso única y exclusivamente para oficinas administrativas de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Jalisco y para el cumplimiento de sus funciones y atribuciones conferidas tanto en la Ley de Desarrollo Urbano como en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

SEGUNDA.- PRECIO DE LA RENTA.- Los contratante pactan de común acuerdo que "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual del inmueble arrendado la cantidad de \$63,015.73 + IVA (SESENTA Y TRES MIL QUINCE PESOS 73/100 M.N. + IVA), cantidad que será pagada por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, en el domicilio ubicado en Zona A, Local 1B en el Centro Comercial Plaza del Sol en esta Ciudad.

TERCERA.- MORA EN EL PAGO DE LAS RENTAS.- Para el caso de que "EL ARRENDATARIO", incurra en mora en el pago de la renta convenida en la cláusula anterior, pagará al arrendador un interés moratorio mensual equivalente al porcentaje que este vigente en los bancos locales al término de cada mes, independientemente de proceder a la rescisión del presente contrato.

CUARTA.- DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.- Las partes pactan que el término de duración del presente contrato será por el plazo de 5 cinco años calendario. Empezando a surtir sus efectos el día 1º primero de mayo del año 2011 dos mil once, para concluir precisamente el 30 treinta de abril del año 2016 dos mil dieciséis por tanto, en la fecha de vencimiento, "EL ARRENDATARIO" devolverá a "EL ARRENDADOR" la posesión del inmueble objeto de este contrato, en el mismo estado en lo que lo recibe, junto con sus mejoras y accesiones, renunciando expresamente al derecho de prórroga y tácita reconducción establecido por el Artículo 2044 del Código Civil del Estado de Jalisco.

QUINTA.- DERECHO DE PREFERENCIA DE "EL ARRENDATARIO" PARA COMPRA DEL INMUEBLE.- Las partes acuerdan que si durante la vigencia del presente contrato o al finalizar la duración del mismo "EL ARRENDADOR" deseará enajenar o vender el inmueble material de arrendamiento, o el "EL ARRENDATARIO" quisiera adquirirlo en propiedad este último tendrá derecho de preferencia a comprarlo en los precios y bajo las reglas que le permiten al Gobierno del Estado de Jalisco, adquirir inmuebles para acrecentar el patrimonio estatal.

SEXTA.- INCREMENTO DE LA RENTA.- Los contratantes estipulan que por cada año transcurrido dentro de la vigencia de este contrato, el monto de la renta pactada en la Cláusula Segunda del presente contrato, se incrementará en la cantidad que resulte el índice de inflación anual que señale el Banco de México y/o la institución que los sustituya.

SÉPTIMA.- RENTA EN CASO DE MANTENER POSESIÓN DE LA FINCA CONCLUIDO EL CONTRATO.- Convienen expresamente las partes, que en caso de que al término del presente contrato establecido en la Cláusula Cuarta, no fuere suscrito otro; permaneciendo en posesión del inmueble "EL ARRENDATARIO" pagará por concepto de renta mensual la cantidad mencionada en la Cláusula Segunda de este contrato, hasta que el inmueble sea desocupado y entregado, judicial o extrajudicialmente.

OCTAVA.- CONDICIONES EN QUE SE ENTREGA Y SE RECIBE LA FINCA MATERIA DE ARRENDAMIENTO.- "EL ARRENDADOR" entrega la finca materia de este contrato, en las condiciones de servir en las que se encuentra; por lo que todos los arreglos, composuras, que amerite el inmueble arrendado y modificaciones necesarias para el cumplimiento de sus funciones y atribuciones correrán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", salvo que la causa de servir y su desperfecto, sea imputable al mismo inmueble por su estado de conservación, la edad del mismo y por la degradación natural de los materiales empleados en su construcción, por lo que sus reparaciones y mantenimiento respectivo, correrán por cuenta de "EL ARRENDADOR".

NOVENA.- ACONDICIONAMIENTO Y CUIDADO DEL INMUEBLE Y PAGO DE SERVICIOS.- "EL ARRENDATARIO" podrá realizar, previo consentimiento documentado de "EL ARRENDADOR" todas las adecuaciones físicas al inmueble que le permita al primero la funcionalidad y el mejor desempeño de sus atribuciones legales, para lo cual se adjunta al presente contrato como anexo No. 1, un listado de modificaciones que propone "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" para su aprobación. "EL ARRENDATARIO" se obliga a cuidar el inmueble y entregarlo en las condiciones en que lo recibe, con las modificaciones que se le hicieran conforme al párrafo anterior.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES A FAVOR DEL INMUEBLE.- Queda estrictamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" hacer modificaciones a la finca arrendada, aun con el carácter de mejora, sin consentimiento dado por escrito por "EL ARRENDADOR", pero las mejoras que "el arrendatario" realice en la finca arrendada, ya sean útiles o de ornato, quedarán en beneficio del inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- DEL MANEJO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS EN EL INMUEBLE.- Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" guardar, conservar o tener bajo cualquier concepto dentro de la finca arrendada, materiales explosivos o inflamables que o sean relacionados directamente con los fines, las funciones y atribuciones que legalmente le competen y al uso que se le pretenda dar al inmueble,

en la inteligencia que será responsable directamente de cualquier riesgo que se presente y que dañe la finca si no se respetara lo estipulado por este cláusula.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROHIBICIÓN A SUBARRENDAR.- Queda estrictamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar todo o en parte, ceder sus derechos o traspasar la finca arrendada, así como sus instalaciones o adaptaciones que en su caso se hagan, sin previo consentimiento por escrito dado por "EL ARRENDADOR". En caso de violar esta cláusula dará motivo a la rescisión del contrato sin derecho para "EL ARRENDATARIO" a exigir el cumplimiento de la cláusula cuarta de este contrato.

DÉCIMA TERCERA.- PAGOS DE IMPUESTOS Y SERVICIOS.- Será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de las contribuciones prediales, en tanto que "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar en el lugar, tiempo y modo pactado en los contratos correspondientes, los recibos relativos a los servicios para el suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, servicio telefónico consumido por el mismo, durante la vigencia del presente contrato, en el entendido que dichos servicios se encuentran al corriente de pago al momento de recibir el inmueble y de que en caso de existir adeudo alguno, estos correrán por cuenta de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA CUARTA.- DOMICILIOS PARA RECIBIR COMUNICACIONES.- Para el caso de entablarse por parte de "EL ARRENDADOR" en contra de "EL ARRENDATARIO", cualquier juicio o notificación, deberá ser comunicado y/o notificado fehacientemente en la finca arrendada y al vencimiento del presente contrato y al desocupar el inmueble, deberá mostrar "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" los justificantes de pago que le acrediten estar al corriente del pago de la energía eléctrica, agua, y teléfono. Su falta de pago motivará la rescisión del presente contrato. "EL ARRENDADOR" señala como domicilio para recibir comunicaciones el ubicado en la zona A, local 1B en el Centro Comercial Plaza del Sol, en Zapopan Jalisco.

DÉCIMA QUINTA.- DÉPOSITO.- "EL ARRENDATARIO" entrega y "EL ARRENDADOR" recibe en este momento, en calidad de depósito, la cantidad de \$50,631.79 (Cincuenta mil seiscientos treinta y un pesos 79/100 M.N.) para garantizar el pago y el arreglo de daños causados a la finca por el uso inmoderado o diverso al convenio que se haga de la misma. Dicha cantidad será reintegrada por "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO" dentro de los treinta días siguientes al fenecer el plazo por el cual se celebra el presente contrato, siempre que la finca arrendada no presente daños imputables a "EL ARRENDATARIO" y no se celebre otro contrato de arrendamiento posterior. Este depósito también responderá en caso de que se desocupe la finca por parte de "EL ARRENDATARIO" quedando rentas pendientes, en los que baste para abonarlo al adeudo que a ese respecto exista y si fuera éste el caso, "EL ARRENDATARIO" deberá actualizar el monto del depósito al importe faltante equivalente del mes de renta corriente.

Al efecto manifiestan las partes que la signatura de éste contrato, nace con motivo de la renovación del contrato de arrendamiento, razón por lo que la signatura de éste acuerdo de voluntades, surte sus efectos como el más amplio recibo correspondiente de la cantidad mencionada como depósito.

DÉCIMA SEXTA.- "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado en las condiciones en que se encuentra, con las instalaciones eléctricas e hidráulicas completas y sólo podrá hacer las modificaciones que le autorice previamente y por escrito "EL ARRENDADOR". Cualquier desperfecto o rotura de los mismos que se ocasione durante la vigencia del arrendamiento, será a cargo de "EL ARRENDATARIO" y en los términos de la cláusula octava de este contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE RENTAS.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a exhibir carta-fianza expedida por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, para garantizar el cumplimiento en el pago de las rentas pactadas en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- DE LAS CAUSAS DE RESCISIÓN.- expresamente los contratantes pactan de común acuerdo que serán causales de rescisión del presente contrato las siguientes causas, independientemente de las establecidas por la ley.

- A).- La falta de pago de rentas pactadas en el lugar y plazo convenidos.
- B).- Destinar "EL ARRENDATARIO" el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en este contrato.
- C).- Guardar en el inmueble dado en arrendamiento sustancias peligrosas, explosivas o inflamables, salvo las útiles para las labores propias de "EL ARRENDATARIO".
- D).- Variar el objeto por el cual se arrienda el inmueble;
- E).- Por llevar a cabo "EL ARRENDATARIO" modificaciones estructurales no autorizadas o innecesarias para sus funciones y atribuciones, salvo que le estén autorizadas por "EL ARRENDADOR";
- F).- Causar "EL ARRENDATARIO" daños al inmueble arrendado;

G).- La falta de pago en los servicios de energía eléctrica, telefónico, agua potable y alcantarillado.

H).- Las cesiones de derechos de las obligaciones y beneficios contenidos en este contrato en y por oposición de alguno de los contratantes;

I).- La falta de respuesta documentada de las solicitudes que recíprocamente se hicieran las partes;

J).- Las demás ~~previstas~~ por la ley y/o las costumbres y/o los usos comerciales del arrendamiento.

DÉCIMA NOVENA.- Los contratantes convienen en que los derechos y obligaciones que deriven a su favor y cargo no podrán ser cedidos o transmitidos a terceras personas bajo ningún título legal, bajo pena de nulidad y de reparación de daños.

VIGESIMA.- Para todos los efectos y condiciones no previstas en este contrato, las partes, de común acuerdo, ~~realizarán~~ las adiciones necesarias contractuales y surtirán sus efectos una vez firmadas, como si formaran parte integral de este contrato de arrendamiento.

VIGESIMA PRIMERA.- DE LAS CONTROVERSIAS Y FORMAS DE RESOLVERSE.- Los contratantes convienen en que para el cumplimiento e interpretación del presente contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco (Zona Metropolitana), razón por la cual toda contienda judicial que se suscite entre las partes con motivo del presente contrato deberá ventilarse ante los tribunales mencionados, renunciando para tal efecto al fuero de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón del domicilio presente y futuro.

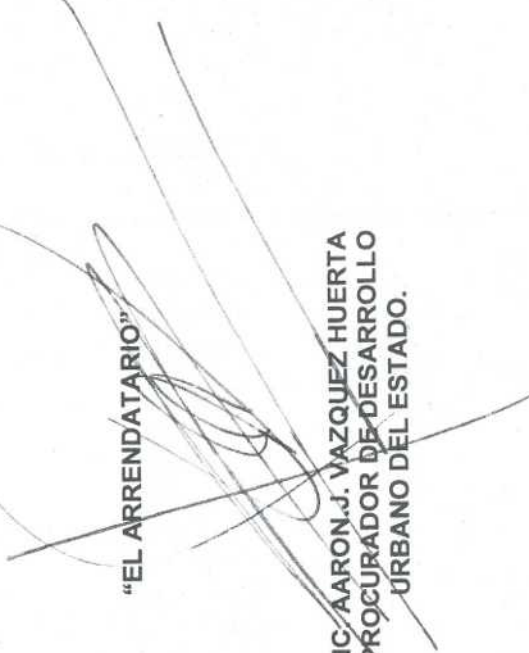
LEIDO que fue por los comparecientes el contenido del presente contrato, bien enterados de su alcance y contenido, los que intervinieron se manifestaron conformes con el mismo y lo ratificaron ante la presencia de los testigos que al final suscriben con fecha 30 treinta de abril de 2011 dos mil once.

"EL ARRENDADOR"



LIC. LUIS MORAGREGA BAQUER.

"EL ARRENDATARIO"



LIC. AARON J. VAZQUEZ HUERTA
PROCURADOR DE DESARROLLO
URBANO DEL ESTADO.

TESTIGO



LIC. FRANCISCO ROSETE LARIA

TESTIGO



LIC. RAFAEL CHÁVEZ SÁNCHEZ

CARTA - FIANZA
GUADALAJARA JALISCO AL 30 TREINTA DE ABRIL DE 2011 DOS MIL
ONCE

En relación con el contrato de arrendamiento que se suscribe a partir del mes de Mayo del año 20011 dos mil once y hasta el día 30 treinta de abril del 2016 dos mil dieciséis, el organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado denominado Procuraduría de Desarrollo Urbano, mismo que tiene como objeto la disposición de un inmueble para la instalación de sus propias oficinas.

Por este medio se hace constar que la misma, cuenta con amplia solvencia económica para cubrir las obligaciones derivadas del contrato en comento, ya que en su carácter de Unidad Presupuestal, tiene asignada una partida específica para ese fin dentro del Presupuesto de Egresos del gobierno del Estado autorizado para el presente ejercicio fiscal del año 20011 dos mil once, la cual tiene suficiencia para cubrir íntegramente el importe total del contrato.

De igual manera se hace constar que la manifestación hecha es suficiente legal y administrativa para acreditar la solvencia económica de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los fines mencionados en esta carta, no siendo necesario en tal virtud, el otorgamiento de aval y/o responsabilidad solidaria por parte de la Secretaría de Finanzas.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"
"2011 AÑO DE LOS JUEGOS PANAMERICANOS"

EL PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO
LIC. AARON JOSE VAZQUEZ HUERTA.