

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, SIENDO EL DÍA 30 DE ABRIL DEL 2016, ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE FIRMAN AL FINAL DE ESTE DOCUMENTO, COMPARECIERON: POR UNA PARTE, LA SEÑORA LILIA CRISTINA MACÍAS BORREGO, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR"; POR OTRA PARTE, EL FIDEICOMISO DENOMINADO FACEJ, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR FRANCISCO JAVIER GUÍZAR MACÍAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO"; LA SOCIEDAD DEBIDAMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES Y LAS PERSONAS FÍSICAS, MEXICANAS, MAYORES DE EDAD, HÁBILES PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, Y DIJERON: QUE ES SU VOLUNTAD, LIBRES DE TODA COACCIÓN, CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MISMO QUE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS

DECLARACIONES:

I. Declara el Arrendador:

- a) Ser mexicana, identificándose con IFE número 0804028037837, mayor de edad, con capacidad suficiente para la celebración del presente contrato y obligarse en términos del mismo.
- b) Que es propietario de la casa, ubicada en la calle Perla número 2368 dos mil trescientos sesenta y ocho del Fraccionamiento Verde Valle, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, la cual tiene una superficie aproximada de 491 metros cuadrados de terreno y 668 metros cuadrados de construcción, (en lo sucesivo el "Inmueble").
- c) Que en virtud de las declaraciones del Arrendatario, así como de la información proporcionada por él, es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento con el Arrendatario a fin de dar el Inmueble en arrendamiento únicamente para fines de oficina a puerta cerrada, en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

II. Declara el Arrendatario:

I.- Que es un Fideicomiso.

II.- Que con fecha 27 de marzo de 1996, el Gobierno Federal y el Gobierno del Estado, suscribieron un primer Convenio de Coordinación de Acciones y Aportación de Recursos, con el objeto de establecer programas y acciones que tiendan a fomentar la productividad y rentabilidad de las actividades económicas rurales; integrar e impulsar proyectos de inversión que permitan canalizar productivamente recursos públicos y privados al gasto social en el sector rural y coordinar la política nacional para crear y apoyar empresas que asocien a productores rurales.

III.- Así mismo para la administración de los recursos, se acordó en el Convenio de Coordinación la constitución de un fideicomiso de inversión y administración a través del Gobierno del Estado de Jalisco, como un instrumento de certidumbre y transparencia en el manejo de los recursos que fueran aportados por las partes, para la ejecución de los programas.

IV.- En cumplimiento a lo establecido en el convenio de cita, el Gobierno del Estado de Jalisco, con fecha 28 de marzo de 1996, celebró con Banco de Crédito Rural de Occidente, S.N.C. el Contrato de



Fideicomiso Irrevocable de administración e inversión denominado, "Fideicomiso de la Alianza para el Campo del Estado de Jalisco", FACEJ.

IV.- Con fecha 20 de octubre de 2003 se firmó un Convenio de Sustitución y Modificación al Contrato de Fideicomiso denominado FACEJ con el número, F/ 47366-0 en el que son partes Banco de Crédito Rural de Occidente, S.N.C. en Liquidación como fiduciario sustituido, el Gobierno del Estado de Jalisco, en su carácter de Fideicomitente y BBVA-BANCOMER, S. A. Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria, como Fiduciario Substituto.

V.- Con fecha 11 de Febrero de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se dan a conocer las Reglas de Operación de los Programas de la SAGARPA, derivado de ello en fecha 19 de marzo de 2013, la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación y el Gobierno del Estado de Jalisco, celebraron un Convenio de Coordinación que tiene por objeto, establecer las bases de coordinación y cooperación para impulsar el Desarrollo Rural Sustentable y demás iniciativas en materia Agropecuaria y Pesquera en el Estado de Jalisco, en el que acordaron que la administración de los recursos aportados para tal fin, fuera a través del FACEJ (Fideicomiso de la Alianza para el Campo en el Estado de Jalisco).

III. Declara el representante del Arrendatario:

- a) Ser mexicano, identificándose con IFE número 0025029808083 mayor de edad y con capacidad suficiente para la celebración del presente contrato y obligarse en términos del mismo.
- b) Que conoce el Inmueble y su estado físico y que es su deseo tomarlo en arrendamiento para destinarlo como su lugar de trabajo, en los términos que más adelante se establecen. Asimismo, reconoce que el Inmueble, sus accesorios e instalaciones, se encuentran en buenas condiciones para ser destinado a los fines pactados en el presente contrato.
- c) Que cuenta con la capacidad legal y con la solvencia económica necesarias y suficientes para asumir y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de y/o relacionadas con el presente contrato, ello en representación del FACEJ, y de conformidad a las facultades que le fueron conferidas por el Comité Técnico del citado fideicomiso en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 10 de Mayo de 2016 y plasmadas en el acuerdo 0040/16-B.
- d) Que no llevará a cabo en el Inmueble actividades riesgosas, peligrosas, ilegales, ilícitas, o inmorales.

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Objeto.- El "ARRENDADOR" entrega en arrendamiento y el "ARRENDATARIO" recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso, recién pintada y a su entera satisfacción, el siguiente bien inmueble: casa marcada con el No. 2368 de la calle Perla, del Fraccionamiento Verde Valle, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, con una superficie aproximada de 491 metros cuadrados de terreno y 669 metros cuadrados de construcción (en lo sucesivo el inmueble), el cual se destinará exclusivamente para oficina a puerta cerrada.

SEGUNDA.- Vigencia.- El término de la duración del presente contrato será de 12 meses, forzoso para ambas partes, por lo que al iniciar sus efectos el día 1 de junio de 2016, terminará el día 31 de mayo de 2017.

Por tanto, en la fecha de vencimiento el "ARRENDATARIO" devolverá al "ARRENDADOR" la posesión del inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió (recién pintado) con el sólo deterioro debido a un uso normal y moderado (en lo que se refiere a mobiliario de baños, chapas y cerraduras de puertas y ventanas, etc.), junto con sus mejoras y accesiones.

En caso de no regresar el "ARRENDATARIO" al "ARRENDADOR" el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, deberá estarse a lo previsto en el artículo 2009 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" convienen en que el plazo del arrendamiento, podrá prorrogarse por períodos adicionales de 12 (DOCE) meses cada uno mediante el consentimiento por escrito de las partes, siempre y cuando el "ARRENDATARIO" haya tenido un excelente comportamiento de pago y de previo aviso por escrito al "ARRENDADOR" de que es su deseo renovar por lo menos 30 días antes del vencimiento del presente contrato.

En caso de prórroga de este contrato de arrendamiento se hará un incremento de la renta cada año según la inflación oficial del país más dos puntos, ambas partes se pondrán de acuerdo a este respecto.

TERCERA.- Renta.- El "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR", por concepto de renta por la totalidad de la vigencia de este contrato, la cantidad de 21,840.00 (veintiún mil ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), más Impuesto al Valor Agregado, misma que será pagada en 12 parcialidades iguales, consecutivas y adelantadas, por valor de 21,840.00 (veintiún mil ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), más Impuesto al Valor Agregado, cada una, los 5 primeros días de cada mes, con efectos a partir del día 1 de junio de 2016.

Acuerdan las partes que los pagos de la renta se realizarán mediante transferencia electrónica a la cuenta a nombre del ARRENDADOR y de la hija de ésta, Alejandra de Obeso del Banco Banorte a la cuenta con clave interbancaria número 072320005583226360, en los días mencionados en la cláusula tercera.

El "ARRENDADOR", tendrá la obligación de entregar al "ARRENDATARIO" comprobante fiscal correspondiente al monto total de la renta, una vez que se haya hecho el pago de la misma.

En el supuesto de que el "ARRENDATARIO" desee dar por terminada en forma anticipada la vigencia del presente contrato, tendrá la obligación de pagar al ARRENDADOR, la totalidad de la renta convenida por la vigencia del contrato.

Si vencido el plazo del arrendamiento el "ARRENDATARIO" no desocupa y no entrega el inmueble al "ARRENDADOR", durante el trámite del juicio deberá pagar el interés legal.

CUARTA.- Pena.- En el evento de que una vez terminada la vigencia del presente contrato de arrendamiento por cualquier causa, continuara el Arrendatario en posesión del Inmueble, no obstante estar obligado a devolverlo al Arrendador, acuerdan las Partes que el Arrendatario deberá pagar al Arrendador, como penalización, el monto establecido como Renta incrementado en un 95% (noventa y cinco por ciento), pagadero de forma mensual aún que sólo se hubiera ocupado un solo día del mes correspondiente, durante todo el tiempo en que permanezca poseyendo el Inmueble y hasta su devolución, sin que dicha situación se entienda como prórroga, novación o modificación al presente contrato.

QUINTA.- Arreglos y composturas.- Todos los arreglos y composturas que amerite el inmueble durante la vigencia del contrato serán por cuenta del "ARRENDATARIO"; por tanto, será responsable de

la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato como al desocupar el inmueble; el "ARRENDADOR" responderá de los vicios ocultos del inmueble.

SEXTA.- Interés.- En caso de que el "ARRENDATARIO" incurra en mora en el pago de las rentas convenidas, en el lugar y tiempo precisados, motivará que pague al "ARRENDADOR" un interés del 4% mensual sobre las cantidades que deje de pagar puntualmente, desde la fecha en que debieron pagarse hasta la fecha en que las liquide y, los abonos que en su caso hiciere, si los acepta el "ARRENDADOR", se aplicarán primeramente a intereses y posteriormente a capital, según lo dispone el artículo 1609 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

SÉPTIMA.- Servicios.- Los pagos por consumo de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, y cuotas de mantenimiento al condominio, con respecto al uso del inmueble, así como en su caso el correspondiente a cuotas a la Junta o Asociación de Colonos respecto del Fraccionamiento en que está ubicado el inmueble materia de este contrato, serán por cuenta del "ARRENDATARIO".

Es obligación del "ARRENDATARIO" mostrar, en forma mensual, al finalizar la vigencia de este contrato y, en su caso, al desocupar el inmueble, al "ARRENDADOR", los documentos que comprueben que se encuentra al corriente en el pago de estos servicios.

OCTAVA.- Depósito.- El "ARRENDATARIO" entrega al "ARRENDADOR" y este recibe a la firma de este contrato, en calidad de depósito, la cantidad de \$21,840.00 (veintiún mil ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), más IVA (una vez entregado el recibo fiscal) a fin de garantizar el pago de las rentas, pena, servicios referidos en la cláusula anterior y reparación de daños causados al inmueble arrendado.

Esta cantidad la regresará el "ARRENDADOR" al "ARRENDATARIO", sin intereses, una vez que el "ARRENDATARIO" satisfaga las siguientes obligaciones, en el entendido de que mientras no se satisfagan las mismas el "ARRENDADOR" tendrá derecho a retener el depósito respectivo:

a)	Entregue el inmueble objeto de este contrato, debidamente desocupado, al "ARRENDADOR", en las mismas condiciones que se precisaron en las cláusulas primera y segunda.
b)	Entregue el inmueble objeto de este contrato, al "ARRENDADOR", a más tardar en la fecha precisada en la cláusula segunda.
c)	Justifique el "ARRENDATARIO" que está al corriente en el pago de rentas y, en su caso, Impuesto al Valor Agregado e intereses moratorios.
d)	Justifique el "ARRENDATARIO" que está al corriente en el pago de cuotas de energía eléctrica respecto al inmueble arrendado.
e)	Justifique el "ARRENDATARIO" que está al corriente en el pago de consumo de agua respecto del inmueble arrendado.
f)	Justifique el "ARRENDATARIO" que está al corriente en el pago de cuotas al condominio y/o a la Junta o Asociación de Colonos de la colonia o fraccionamiento en que está ubicado el inmueble arrendado (si esta existe o llegare a existir).
g)	Justifique el "ARRENDADOR" que, en su caso, ya se hubiere cubierto la pena establecida en la cláusula cuarta del contrato.

No obstante lo anterior, si alguno de estos conceptos no estuviere totalmente pagado (rentas, intereses moratorios, Impuesto al Valor Agregado, energía eléctrica, pena, cuotas a colonos, agua potable y alcantarillado, etc.), de la cantidad depositada se cubrirán los conceptos correspondientes, regresándole la diferencia al "ARRENDATARIO", si resultare alguna a su favor; más si queda cantidad alguna a su cargo, el "ARRENDADOR" se la reclamará por separado, como en Derecho corresponda.

NOVENA.- Instalaciones.- El "ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado con las instalaciones eléctrica, hidráulica y demás servicios, en forma adecuada, cualquier desperfecto o rotura de los mismos será a cargo del "ARRENDATARIO".

DÉCIMA.- Renuncia de derechos.- El "ARRENDATARIO" renuncia al **derecho de preferencia** establecido por el artículo 2025 del Código Civil para el Estado de Jalisco, para el caso de que al vencimiento del presente contrato el "ARRENDADOR" pretenda seguir arrendando el inmueble materia de este contrato.

También renuncia al **derecho de preferencia por el tanto** establecido por el artículo 2026 del propio Código Civil, para el supuesto de que el "ARRENDADOR" desee vender el inmueble arrendado.

DÉCIMA PRIMERA.- Causales de rescisión.- Serán causales de rescisión del presente contrato:

a)	Si el "ARRENDATARIO" destina el inmueble arrendado a un fin diferente al estipulado en la cláusula primera.
b)	Si el "ARRENDATARIO" deja de pagar en forma consecutiva dos meses de renta en el lugar, plazos y términos establecidos en la cláusula tercera.
c)	Si el "ARRENDATARIO" varía el inmueble arrendado, aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por el "ARRENDADOR".
d)	Si el "ARRENDATARIO" guarda, conserva o tiene en el inmueble arrendado materiales explosivos o inflamables.
e)	Si el "ARRENDATARIO" tiene animales en el inmueble arrendado.
f)	Si el "ARRENDATARIO" se conduce con indecencia o inmoralidad, en contra de las buenas costumbres, dentro del inmueble arrendado.
g)	Si el "ARRENDATARIO" causa daños al inmueble arrendado.
h)	Si el "ARRENDATARIO" no paga el servicio de agua potable y alcantarillado, en forma oportuna (mes a mes), respecto del inmueble arrendado, y/o si no cubre oportunamente los recibos por consumo de energía eléctrica (bimestralmente) expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, y/o cuotas de mantenimiento al condominio, y/o cuotas a la Junta o Asociación de Colonos (mes a mes) del Fraccionamiento en que está ubicado el inmueble arrendado.
i)	Si el "ARRENDATARIO" subarrienda, traspasa el inmueble arrendado o cede los derechos de este contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.

Si el "ARRENDATARIO" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualesquiera de las causales señaladas en los incisos a), c), d), e), f), g), h) e i) de esta cláusula, provocará que se le exija el pago de la pena estipulada en la cláusula cuarta, la cual surtirá efectos por el sólo retraso en el cumplimiento de la obligación y con efectos a partir de la fecha en que se hubiere dado la violación o incumplimiento respectivo.

DÉCIMA SEGUNDA.- Consecuencias legales.- El "ARRENDATARIO" será responsable de los gastos y honorarios que se causen con motivo de cualquier controversia suscitada respecto de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial, más el Impuesto al Valor Agregado respectivo.

DÉCIMA TERCERA.- Impuestos.- Todos los impuestos que genere la celebración del presente contrato serán por cuenta del "ARRENDATARIO", a excepción del Impuesto Predial e Impuesto sobre la Renta, que serán a cargo del "ARRENDADOR".

DÉCIMA CUARTA.- Competencia.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Civiles del Primer Partido Judicial del

Estado de Jalisco (mientras no existan juzgados especializados en arrendamiento inmobiliario dentro del mismo partido judicial, pues en caso de que se crearan los mismos, los competentes serían los juzgados especializados en arrendamiento inmobiliario, domiciliados dentro del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco), renunciando expresamente al fuero que les pudiera corresponder por razón de su actual o futuro domicilio.

DÉCIMA QUINTA.- Domicilios convencionales.- Para cualquier notificación con motivo del presente contrato, señalan como domicilios convencionales, los siguientes:

El "ARRENDADOR", en: Calle La Noche número 2438, Fraccionamiento Jardines del Bosque, Guadalajara Jalisco.

El "ARRENDATARIO", en: el domicilio del Inmueble

DÉCIMA SEXTA.- Mejoras.- Todas las mejoras que el "ARRENDATARIO" haga al inmueble arrendado (previamente autorizadas por escrito, por el "ARRENDADOR"), quedarán en beneficio del inmueble arrendado, renunciando expresamente el "ARRENDATARIO" al derecho de indemnización por este concepto.

Los "DATOS PERSONALES" que se le solicitan son con la finalidad de confirmar su identidad, entender y atender sus necesidades de carácter legal, otorgar seguridad y certeza jurídica a los hechos, actos y negocios jurídicos que se derivan mediante el presente instrumento.

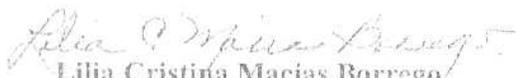
DÉCIMA SÉPTIMA.- Contrato único.- El presente contrato representa y contiene los derechos y obligaciones que a cada parte corresponden, con motivo de la suscripción de este documento; consecuentemente constituye y refleja el acuerdo integral tenido entre ellas, por lo que cualquier otro convenio escrito o verbal celebrado con anterioridad queda sin efecto legal alguno.

Asimismo, sólo será válido y eficaz cualquier diverso contrato de arrendamiento, posterior a esta fecha, si el mismo, invariablemente, se hace constar por escrito y contiene firma autógrafa de los contratantes.

LEÍDO.- Que fue en voz alta y entendible el contenido del presente contrato a las partes que en él intervienen, bien enterados de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo estampando su firma en señal de aceptación.

"ARRENDADOR"

"ARRENDATARIO"


Lilia Cristina Macias Borrego


LACEI
Representado en este acto por el
Ing. Francisco Javier Guizar Macias

TESTIGO


Lic. Rodolfo Enrique Valdivia Partida