



Secretaría de
Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, al día 30 de Agosto del 2013 dos mil trece, comparecen por una parte el **CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA**, representado en este acto por el C. Director General D.I. **LUIS ENRIQUE REYNOSO VILCHES**, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**EL ARRENDADOR**" y por la otra, la sociedad **PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.**, representada por el C. **ISMAEL PONCIANO HERNÁNDEZ SALAS**, a quien en lo sucesivo se denominara como "**EL ARRENDATARIO**"; quienes manifiestan que es su deseo celebrar un contrato de arrendamiento, el cual sujetan a los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES:

I.- Es un Organismo Público Descentralizado del Ejecutivo del Gobierno del Estado de Jalisco, con Personalidad Jurídica y Patrimonio propio, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Económico, creado con la denominación de "**Consejo Estatal de Promoción Económica**", mediante Decreto número 18797, del H. Congreso del Estado de Jalisco, y publicado el día 17 diecisiete de Febrero del 2001, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", mismo que abroga el Decreto número 15,767, de fecha 31 de Diciembre de 1994.

El Consejo Estatal de Promoción Económica, tiene por objeto el promover la inversión en el Estado de Jalisco, de conformidad a lo establecido en el artículo 27, de la Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", con fecha 31 treinta y uno de marzo del año 2012 dos mil doce.

II.- En la **Primera Sesión Ordinaria**, celebrada con fecha **26 de enero del 2011**, mediante acuerdo **01-01/2011**, la Junta de Gobierno del Consejo Estatal de Promoción Económica autorizó otorgar a la empresa **International Baskets, S.A. de C.V.**, como incentivo a fondo perdido, la ocupación de la Nave Industrial de 4,510 m² propiedad de este Organismo Público Descentralizado, ubicada en el Parque Industrial Ruta 80 en Cocula, bajo un contrato de comodato por 28 meses contando a partir de la firma del convenio de otorgamiento de incentivos correspondiente, debiendo pagar la empresa a partir del mes 29, una renta por la cantidad de \$148,150.00 (Ciento cuarenta y ocho mil ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.) mensualmente más el impuesto al Valor Agregado a favor del Consejo Estatal de Promoción Económica, ajustándose anualmente a los incrementos derivados de la inflación, internamente la Dirección de Parques Industriales notificará el incremento a la renta de manera anual.

III.- Con fecha 27 de enero del 2011, se celebó el Convenio de Otorgamiento de Incentivos con la empresa **International Baskets, S.A. de C.V.**

International Baskets, S.A. de C.V., presentó Fianza de cumplimiento con número 0031100000640, de fecha 27 de enero del 2011, expedida por Mapfre Fianzas, S.A., por la cantidad de \$1'746,686.62 (Un millón setecientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta y seis pesos 62/100 M.N.).

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013



Secretaría de
Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

IV.- Con fecha 01 de febrero del 2011, se celebró contrato de comodato con la empresa **International Baskets, S.A. de C.V.**, con vigencia al 31 de mayo del 2013.

V.- Mediante escrito de fecha 28 de mayo del 2013, signado por el C. Ismael P. Hernández Salas, Presidente del Consejo directivo IBSA, manifiesta ante este Consejo el interés de la empresa de permanecer en el Parque Industrial Ruta 80 de Cocula, por lo que expone y solicita varios puntos de acuerdo.

Derivado de lo anterior dentro de la **Cuarta Sesión Ordinaria** celebrada el pasado 29 de mayo del 2012, se presenta a la Junta de Gobierno, la propuesta que realiza la empresa a este Organismo, la cual resolvió mediante acuerdo número 15-04/2013, el cual obra en la Acta de la Sesión en comento, lo siguiente:

"...PRIMERO. Se autoriza al Consejo Estatal de Promoción Económica, tomar como válida la petición realizada por la empresa International Baskets, S.A. de C.V., para celebrar el contrato de arrendamiento correspondiente con una renta mensual inicial de \$55,000.00 (Cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) más I.V.A., durante 9 nueve meses, a partir del 01 de junio del 2013 y al mes 10 diez, pagará una mensualidad por \$110,000.00 (Ciento diez mil pesos 00/100 M.N.) más I.V.A., siendo a partir del día 01 del mes de marzo del 2014.

..."

VI. Mediante escrito de fecha 19 de julio del presente año, la empresa International Baskets, S.A. de C.V. solicita que sea la empresa PMC Holding, S.A.P.I. de C.V., quien suscriba los contratos de arrendamiento de las Naves que ocupa International Baskets, S.A. de C.V., en virtud de que PMC Holding, S.A.P.I. de C.V. es la accionista mayoritaria de International Baskets, S.A. de C.V.

Derivado de lo anterior, dentro de la **Sexta Sesión Ordinaria** celebrada el 31 de julio del 2013, mediante acuerdo 09-06/2013, la H. Junta de Gobierno autorizó al Consejo Estatal de Promoción Económica, celebrar los contratos de arrendamiento con la empresa PMC Holding, S.A.P.I. de C.V., respecto de las naves que ocupa la empresa International Baskets, S.A. de C.V., en los siguientes términos:

- De la Nave Industrial ubicado en la Calle Transformación número 22, del Municipio de Cocula, Jalisco, C.P. 48500, en los lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana "D" con una superficie de 4,510 m², del Parque Industrial Ruta 80, propiedad de este Consejo Estatal de Promoción Económica deberá pagar una renta mensual por la cantidad de \$110,000.00 (Ciento diez mil pesos 00/100 M.N.) más I.V.A., aplicables a partir del mes de junio del presente año, con una vigencia de 3 años.

Las partes emiten las siguientes:

R-0

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013

RC-DJR-007

Página 2 de 8



DECLARACIONES:

I.- Declara "EL ARRENDADOR" que:

I.1.- El Consejo Estatal de Promoción Económica, es un Organismo Público Descentralizado del Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado de la Secretaría de Desarrollo Económico, que tiene por objeto el promover la inversión en el Estado de Jalisco, de conformidad a lo establecido en el artículo 27, de la Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", con fecha 31 treinta y uno de marzo del año 2012 dos mil doce.

I.2.- Su representación legal recae en el C. Director General, D.I. Luis Enrique Reynoso Vilches, de conformidad con los artículos 44 y 45 fracción IX, de la Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco.

I.3.- La Junta de Gobierno autorizó expresamente al Consejo Estatal de Promoción Económica, para conceder en arrendamiento la Nave Industrial, que se encuentra ubicada en la Calle Transformación número 22, del Municipio de Cocula, Jalisco, C.P. 48500, en los lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana "D", con una superficie aproximada de 4,510 m², propiedad de este Consejo Estatal de Promoción Económica, con las siguientes medidas y linderos:

- Al Norte, 80 ochenta metros con la Calle Transformación;
- Al Sur, 80 ochenta metros con la calle Producción;
- Al Este, 80 ochenta metros con los lotes 14 y 5;
- Al Oeste, 80 metros con la Avenida Industria.

I.4.- Para los efectos del presente Contrato, señala como su domicilio el ubicado en López Cotilla, #1505, Cuarto Piso, Colonia Americana, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO" que:

II.1.- Se constituyó legalmente mediante Escritura Pública, número 30,820, de fecha 27 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Lorenzo García García Mendez, Notario Público número 27, de la Ciudad de Guadalajara, asociado al Lic. Diego Robles Farias, Notario Público número 22, de Tlaquepaque, Jalisco, la cual fue debidamente inscrita bajo el Folio Mercantil electrónico número 64252, en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Guadalajara, Jalisco.

II.2. Su **objeto** es promover, organizar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales o de servicios tanto nacionales o extranjeras, así como, la participación en su administración y liquidación; la adquisición, enajenación y en general, la negociación de todo tipo de acciones, partes sociales y de cualquier título valor permitido por la ley; así como, invertir recursos propios en la adquisición de acciones, títulos de crédito o cualquier tipo de bienes bursátiles y extrabursátiles que no necesiten concesión federal para ser operados, entre otros.

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013



II.3.- Otorgándole facultades al C. **ISMAEL PONCIANO HERNÁNDEZ SALAS**, en su carácter de Apoderado de la empresa, el cual justifica con copia certificada de la Escritura Pública número 30,823, de fecha 27 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Lorenzo García García Méndez, Notario Público número 27, de Guadalajara, Jalisco, asociado al Notario Público número 22, de Tlaquepaque, Jalisco; otorgándole entre otras las siguientes facultades:

- Poder General para Pleitos y Cobranzas.
- Poder General para Actos de Administración.
- Poder General para Asuntos de Carácter Fiscal y Administrativo.

El C. **ISMAEL PONCIANO HERNÁNDEZ SALAS**, se identifica con copia de su Credencial para Votar, expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 0000102711116 de la que se desprende su nombre, firma y fotografía, manifestando "**Bajo protesta de decir verdad**", que tanto su cargo como los poderes conferidos no le han sido revocados en forma alguna.

II.4.- Exhibe **Cédula de Identificación Fiscal**, expedida por el **Servicio de Administración (SAT) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público**, de la que se desprende su denominación social **PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.** y su **Clave de Registro Federal de Contribuyentes**, es **PHO111027TX2**.

II.5.- Que solicitó a "**EL ARRENDADOR**" celebrar el presente contrato como "**EL ARRENDATARIO**" en virtud de que cuentan con los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones del presente Contrato, y que es la accionista mayoritaria de **International Baskets, S.A. de C.V.**

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad y la personería con que se ostentan.

Con base en los antecedentes y declaraciones precedentes, los comparecientes se obligan a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" concede a "**EL ARRENDATARIO**", el uso temporal en calidad de arrendamiento, de la nave industrial descrita en el punto I.3 de declaraciones, así como el terreno sobre el que está construida, con la finalidad de dedicarlo a la industria.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" entrega a "**EL ARRENDATARIO**", el inmueble descrito en el punto I.3 de declaraciones y éste último lo recibe, en condiciones de servir para el destino convenido.

"**EL ARRENDATARIO**" deberá solicitar autorización al Director de Parques Industriales del Consejo Estatal de Promoción Económica, para efectuar adaptaciones y mejoras al inmueble

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013



Secretaría de
Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

arrendado, de acuerdo a los estándares de calidad requeridos para su empresa. Toda mejora y adaptación que realice "EL ARRENDATARIO" al inmueble arrendado, quedará en beneficio del mismo, siempre y cuando no sean elementos relacionados con su actividad industrial, ya que de lo contrario aplicará lo establecido en el siguiente párrafo.

Al término del contrato de arrendamiento, "EL ARRENDATARIO", podrá retirar todos aquellos elementos de la industria instalados por él, así como los sistemas de comunicación, cómputo, seguridad, equipamiento eléctrico, de aire y de agua, y sus accesorios, siempre que con ello no cause daño a la estructura del inmueble arrendado, ya que deberá de entregar el inmueble en las condiciones en que lo recibió y con las mejoras realizadas, así como, con los servicios con que cuenta al momento de la celebración del presente instrumento.

TERCERA.- El plazo de vigencia de este contrato, es forzoso para "EL ARRENDADOR", comenzando a surtir efectos, a partir del día **1 de Junio del 2013** y concluyendo el día **31 de mayo del 2016**.

Si al finalizar la vigencia del presente contrato, "EL ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble arrendado sin autorización de "EL ARRENDADOR", la cual solo se entenderá dada por escrito, además de la renta, pagará una cantidad equivalente a tres veces la última mensualidad de renta que debió cubrirse durante la vigencia del contrato en el domicilio de "EL ARRENDADOR", a la que se incrementará el Impuesto al Valor Agregado, misma que se irá incrementando en la misma forma y términos a que se refiere la cláusula quinta. Lo establecido en el presente párrafo no implica penalidad a cargo de "EL ARRENDATARIO", sino rentabilidad, pactada de antemano, para el supuesto previsto en esta cláusula; ésta rentabilidad también se exigirá durante el juicio de desocupación correspondiente.

CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta la cantidad de **\$110,000.00 (Ciento diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado**, pagadera mensualmente por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio señalado por "EL ARRENDADOR" en la cláusula décima segunda del presente contrato. Esta obligación subsistirá por la cuantía que corresponda, mientras "EL ARRENDATARIO" no desocupe y entregue el inmueble arrendado.

Cualquier atraso en el pago puntual de la renta, obliga a "EL ARRENDATARIO" a pagar a "EL ARRENDADOR", un interés mensual del 15% sobre las mensualidades no pagadas mientras dure la mora.

QUINTA.- Si al finalizar la vigencia del presente contrato, "EL ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble arrendado, la renta establecida en la cláusula anterior se ajustará cada seis meses en el mismo porcentaje en que aumente el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el monto que autorice la Junta de Gobierno del Consejo Estatal de Promoción Económica.

SEXTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a:

I.- Conservar el inmueble arrendado en buen estado y responder por los deterioros que sufra el mismo por su culpa, negligencia o la de su personal.

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013



Secretaría de
Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

II.- Realizar las reparaciones y arreglos que deban hacerse al inmueble arrendado, durante la vigencia del presente contrato para mantenerlo en las condiciones necesarias para cumplir el objeto del presente instrumento.

III.- Respetar las normas ecológicas en el manejo de materiales altamente inflamables, explosivos, u otros materiales que introduzca al inmueble arrendado, quedando obligado a responder por los daños que cause al mismo.

IV.- La tramitación y el pago de las licencias y autorizaciones municipales, estatales y/o federales según el caso, que sean necesarias para operar el giro de su negocio.

V.- Responder por la pérdida del bien por cualquier causa incluido caso fortuito y fuerza mayor.

VI.- Pagar los servicios de agua y alcantarillado, así como, el de energía eléctrica, con que cuenta el inmueble arrendado y cualquier otro utilizado en la nave industrial.

VII.- Pagar el impuesto predial que se generen por el bien arrendado.

VIII.- Así mismo, deberá de hacer entrega de copias simples a "EL ARRENDADOR", del pago de todos y cada uno de los servicios antes señalados, esto será cuando se realice la visita de inspección y verificación, dentro de la vigencia del presente contrato.

IX.- También se obliga a asegurar la Nave Industrial materia del presente documento, con un **seguro de riesgos**, por la temporalidad que marca la vigencia del este contrato, por medio de la Compañía de seguros, con el objetivo de garantizar dicho inmueble, el Consejo Estatal de Promoción Económica, deberá ser el beneficiario preferente de dicha póliza.

SÉPTIMA.- Queda expresamente prohibido a "EL ARRENDATARIO", ceder, traspasar o enajenar por cualquier título, los derechos a que se refiere el presente contrato, así como prestar, conceder el uso total o parcial del inmueble arrendado a un tercero, sin autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR", la cual solo podrá ser otorgada cuando el tercero se dedique a actividades afines a "EL ARRENDATARIO" o con necesidades del sector, en el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" conceda a un tercero el uso del inmueble arrendado sin consentimiento de "EL ARRENDADOR" el acto correspondiente será nulo, será causa de rescisión del presente contrato, y "EL ARRENDATARIO" deberá pagar una penalidad de tres meses de renta.

OCTAVA.- "EL ARRENDADOR" autoriza expresamente a "EL ARRENDATARIO", para que bajo su responsabilidad, instale material de apoyo, anuncios, publicidad y marcas que la actividad que en la nave industrial requiera, obligándose "EL ARRENDATARIO", a quitar al finalizar el presente instrumento dichos objetos, reparando los daños que ocasione al inmueble arrendado por tal retiro.

NOVENA.- Serán causa de terminación anticipada del presente contrato:

a) Que "EL ARRENDATARIO" incumpla cualquiera de las obligaciones que le impone el presente instrumento.

b) Que "EL ARRENDATARIO", sea declarado en concurso mercantil.

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013



Secretaría de
Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA

- c) Que "EL ARRENDATARIO" dejare de operar por más de 1 un mes.
- d) Las demás establecidas en el artículo 2140 dos mil ciento cuarenta, del Código Civil para el Estado de Jalisco.

DÉCIMA.- Si "EL ARRENDATARIO" incumple con cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento, "EL ARRENDADOR", podrá dar por rescindido el presente instrumento, previo el cumplimiento del siguiente procedimiento:

"EL ARRENDADOR" hará del conocimiento de "EL ARRENDATARIO" los hechos por los cuales considera que esta incumpliendo el contrato para que manifieste lo que conforme a su interés legal convenga dentro de los cinco días hábiles siguientes y ofrezca las pruebas que consideren oportunas para justificar su dicho.

Si "EL ARRENDATARIO" ofrece pruebas, se desahogaran dentro de los quince días siguientes.

Desahogadas las pruebas "EL ARRENDADOR" dictará la resolución que corresponda, de acuerdo al calendario de sesiones de la Junta de Gobierno del Consejo Estatal de Promoción Económica.

Además de lo antes establecido, sin necesidad de cumplir el procedimiento señalado "EL ARRENDADOR", podrá solicitar la rescisión del presente contrato acudiendo directamente ante los Tribunales Competentes.

El presente contrato está condicionado, a los compromisos que la empresa International Baskets, S.A. de C.V., tiene con el Consejo Estatal de Promoción Económica, en cuanto a la conservación de empleos e incremento en las líneas de producción en la misma.

DÉCIMA PRIMERA.- La empresa International Baskets, S.A. de C.V., representada por el Sr. Ismael Ponciano Hernández Salas, con domicilio ubicado en la Calle Transformación, número 22, del Municipio de Cocula, Jalisco, C.P. 48500, se obliga a favor de "EL ARRENDADOR" como fiador de "EL ARRENDATARIO", constituyéndose como deudor directo, universal y solidario para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el contrato, o derivadas del mismo, hasta la total y completa desocupación, entrega jurídica y material del inmueble, por consecuencia renuncia a los beneficios de orden de excusión y división a que se refieren los artículos 2425, 2426, 2428, 2429 y 2432 del código Civil del Estado de Jalisco. Pudiendo exclusivas y en todo caso, hacer entrega física y jurídica de la finca materia de este arrendamiento.

DÉCIMA SEGUNDA.- Si "EL ARRENDATARIO", diere lugar a trámites judiciales o a la intervención de abogados, aún en gestiones privadas por falta de cumplimiento de las obligaciones que contrae en este contrato, será responsable del pago de las costas que se causen, obligándose así mismo a cubrir los honorarios de los abogados.

DÉCIMA TERCERA.- Para notificación, judicial o extrajudicial, las partes, señalan convencionalmente los siguientes domicilios, que serán vigentes mientras no se modifiquen, algún cambio se notificara por escrito a la otra parte:

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013



Secretaría de
Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA

"EL ARRENDATARIO", el ubicado en la calle España número 1840, colonia Moderna, del Municipio de Guadalajara, Jalisco, C.P. 44190.

"EL ARRENDADOR", el ubicado en López Cotilla Número 1505, 4º piso, en la Colonia Americana, Sector Juárez, en Guadalajara, Jalisco.

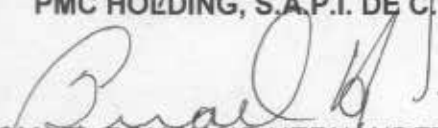
DÉCIMA CUARTA.- Las partes se someten expresamente, para cualquier controversia, a los Tribunales competentes del Primer Partido Judicial, con sede en la zona Metropolitana de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de sus domicilios presentes o futuros.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, valor, alcance y fuerza legal. Manifiestan que no existe error, dolo, mala fe o algún vicio del consentimiento y lo firman en todas sus fojas, en la Ciudad de Guadalajara Jalisco. El día 30 de agosto de 2013.

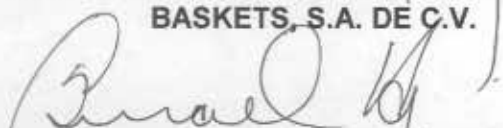
"EL ARRENDADOR"
EL C. DIRECTOR GENERAL DEL
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA


D.I. LUIS ENRIQUE REYNOSO VILCHES

"EL ARRENDATARIO"
EL REPRESENTANTE LEGAL DE
PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.


C. ISMAEL PONCIANO HERNÁNDEZ SALAS

"EL FIADOR"
EL REPRESENTANTE LEGAL DE INTERNATIONAL
BASKETS, S.A. DE C.V.


C. ISMAEL PONCIANO HERNÁNDEZ SALAS

La presente hoja de firmas corresponde al Contrato de Arrendamiento celebrado entre el Consejo Estatal de Promoción Económica y la sociedad PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V. el día 30 de Agosto del 2013.

LERV/DJM/JJCP/marf

Contrato de Arrendamiento celebrado con PMC HOLDING, S.A.P.I. DE C.V./2013