

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, comparecen por una parte, el **CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA**, representado en este acto por el 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 denominada, **DIQUE DENT S.A. DE C.V.**, representada por el **ING. FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ DELGADO**, a quien en lo sucesivo se denominará 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:

1.- 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.

2.- Con fecha 18 de Febrero del 2013, se celebro el Contrato de Comodato con la empresa **DIQUE DENT S.A. DE C.V.**, por un periodo de 02 dos años, mismo que terminó el 17 de Febrero de 2015.

3.- En la **Octava Sesión Ordinaria**, de la Junta de Gobierno del Consejo Estatal de Promoción Económica, celebrada el día **26 de Agosto del 2015**, se tomo el acuerdo **09-08/2015**, mediante el cual se autorizó otorgar en Arrendamiento, a la empresa **DIQUE DENT S.A. DE C.V.**, la Nave Industrial, de 1,600.00 metros cuadrados de construcción, propiedad de este Organismo que se ubica en la calle Transformación sin número, manzana E, lote 102, entre las calles Fabricación e Industria dentro del Parque Industrial "Ruta 80", en el Municipio de Cocula, Jalisco, por un periodo de 12 meses.

4.- Con fecha 18 de febrero de febrero de 2017, se firmó contrato de arrendamiento con una vigencia de 12 meses.

5.- En la Primera Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno de este Consejo, celebrada el 13 de enero de 2018, se emitió **Acuerdo 29-01/2018**, se autorizó celebrar nuevo contrato de arrendamiento con la empresa **DIQUE DENT S.A. DE C.V.**

DECLARACIONES:

1.- Declara "**EL ARRENDADOR**" que:

1.1.- 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 Promoción Económica, 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.

1.2.- Su representación legal recae en su 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.

1.3.- El Consejo Estatal de Promoción Económica, es el propietario de la Nave Industrial de 1,600.00 metros cuadrados, que se ubica en la calle Transformación sin número, manzana E, lote 102, entre las calles Fabricación e Industria dentro del Parque Industrial "Ruta 80", en el Municipio de Cocula, Jalisco. Se acredita la propiedad del inmueble materia del presente contrato con la escritura pública número 8,384, de fecha 31 de octubre de 2008, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 del Municipio de Cocula Jalisco, Licenciado José Antonio Martínez Ramos.



Secretaría de
Desarrollo Económico

Consejo Estatal de
Promoción Económica



Secretaría de
Desarrollo Económico

Consejo Estatal de
Promoción Económica

1.4.- Para los efectos del presente Convenio señala como su domicilio, el ubicado en la calle López Cotilla, número 1505, Cuarto Piso, Colonia Americana, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

2.- Declara "EL ARRENDATARIO" que:

2.1.- Se constituyó legalmente mediante Escritura Pública número 8,496, de fecha 21 de septiembre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Edmundo Márquez Hernández, Notario Público número 3 tres, de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

2.2.- Se le otorgaron poderes de representación, mediante Escritura Pública número 25,302, de fecha 22 de septiembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Edmundo Márquez Hernández, Notario Público número 3 tres, del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, registrada mediante Folio Mercantil Electrónico número 37084* 1.

2.3 - Su **objeto** es la fabricación y comercialización de productos para la salud oral de la más alta calidad, satisfaciendo los requisitos de sus clientes, a través de la renovación constante, entre otros.

2.4.- Exhibe Cédula de Identificación Fiscal, con número de folio D 6755326 y su Clave de Registro Federal de Contribuyentes, es DDE990921DN6, ambos documentos expedidos por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de la que se desprende su denominación social, **DIQUE DENT, S.A. de C.V.**

2.5.- Para los efectos del presente Instrumento señala como su domicilio el ubicado en la calle Transformación, sin número, manzana "E", lote 102, entre las calles de fabricación e industria, dentro del Parque Industrial Ruta 80, en el Municipio de Cocula, Jalisco.

3.- Declaran "LAS PARTES" que:

3.1.- Se reconocen recíprocamente la capacidad y la personería con que se ostentan.

Con base en los antecedentes y declaraciones precedentes, los comparecientes otorgan 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 **1.3** 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 **1.3** 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 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 concluir el 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, 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 ARRENDATARIO", comenzando a surtir efectos, a partir del día **18 de Febrero del 2018** y concluye el día **17 de Febrero del 2019**.

CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR", una renta mensual de **\$46,300.00** (Cuarenta y seis mil trescientos pesos 00/100 M.N.), IVA. Incluido, precio que se ajustó en los términos del presente contrato.



Secretaría de
Desarrollo Económico

Consejo Estatal de
Promoción Económica

Las rentas deberán ser pagadas los primeros 5 cinco días de cada mes, mediante deposito en la cuenta número **01006160271**, clabe **044320010061602717**, en la institución Scotia Bank Inverlat S, A. a nombre del Consejo Estatal de Promoción Económica.

Cualquier atraso en el pago puntual de la renta, obliga a **"EL ARRENDATARIO"** a pagar a **"EL ARRENDADOR"** un interés anual del 06% sobre las mensualidades no pagadas mientras dure la mora.

Si una vez concluida la vigencia del presente contrato, el **"EL ARRENDATARIO"** desea seguir ocupando la Nave Industrial en referencia, el costo por concepto de renta mensual, se deberá ajustar, conforme lo determine le **"EL ARRENDADOR"**.

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 Costo Porcentual Promedio de Captación (C.P.P.) publicado por el Banco de México la que resulte mas alta.

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 o negligencia o la de su personal, sin embargo no estará obligado a responder por los daños que sufra el inmueble arrendado debido al uso natural y moderado del inmueble arrendado ni el deterioro ocasionado por el transcurso del tiempo.

II.- Realizar las reparaciones y arreglos de menor cuantía 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.- 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 cada seis meses dentro de la vigencia del presente contrato.

VIII.- 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 de su elección, con el objetivo de garantizar dicho inmueble, la Póliza deberá tramitarse a favor, de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Estado de Jalisco, y/o El Consejo Estatal de Promoción Económica.

SÉPTIMA.- Queda expresamente prohibido a **"EL ARRENDATARIO"**, transmitir 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"**, su incumplimiento sería causa de rescisión del presente contrato.

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 desempeña en la nave industrial, obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a quitarla al finalizar el presente contrato, reparando los daños que ocasione al inmueble arrendado por tal retiro.

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

Página 3 de 4



Secretaría de
Desarrollo Económico

Consejo Estatal de
Promoción Económica

- a) Que "EL ARRENDATARIO" incumpla cualquiera de las obligaciones que le impone el presente instrumento.
- b) Que "EL ARRENDATARIO", sea declarado en concurso.
- c) Que "EL ARRENDATARIO" dejare de operar por más de 2 dos meses.
- 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, sin necesidad de declaración judicial previa; o bien, exigir su cumplimiento forzoso.

DÉCIMA PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- Las partes acuerdan que todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, que deban darse conforme a este Contrato de Arrendamiento, deberán hacerse por escrito y en los domicilios señalados y se considerarán legalmente hechas si las recibe el representante legal o son entregadas con acuse de recibo al destinatario, los que estarán vigentes mientras no se modifiquen y se avise a la contraparte.

DÉCIMA TERCERA.- Las partes se someten expresamente para cualquier controversia a los Tribunales competentes de la zona metropolitana de Guadalajara en el Estado de Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

Las partes manifiestan: que comprenden el alcance legal de lo establecido y que por ello se obligan en la manera y términos en que aquí constan y que quisieron hacerlo, en razón de lo anterior firman de conformidad por duplicado, el día 18 de febrero de 2018.

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


D.I. LUIS ENRIQUE REYNOSO VILCHES

"EL ARRENDATARIO"
EL REPRESENTANTE LEGAL DE
DIQUE DENT, S.A. DE C.V.


ING. FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ DELGADO

"FIADOR"

ING. FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ DELGADO

Mtro. José Juan Culebro Pérez
Director Jurídico del Consejo Estatal
de Promoción Económica

*DJM/JJCP/ast