



**Secretaría de
Desarrollo Económico**

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1- Lo testado no vale, Lo que si vale es 19 de marzo de 2016.

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, al día ~~30 treinta de noviembre de 2015~~ ~~dos mil quince~~, 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 denominada "**CENTRO LOGÍSTICO COCULA PRODUCE, S.A.P.I. DE C.V.**", representada por el **C. ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO**, 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:

1

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.

II.- 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.

III.- Con fecha 19 de diciembre de 2013, se celebró Convenio de Otorgamiento de Incentivos entre Consejo Estatal de Promoción Económica y el Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V.

IV.- Con fecha 01 de febrero de 2014, se firmó Contrato de Comodato por nave industrial, entre el Consejo Estatal de Promoción Económica y el Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V.

V.- Con fecha 25 de junio de 2014, se celebró Addendum al Convenio de Otorgamiento de Incentivos entre Consejo Estatal de Promoción Económica y el Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V.

VI.- Con fecha 16 de diciembre de ~~2016~~, la Junta de Gobierno autorizó celebrar Contrato de Arrendamiento.

2

DECLARACIONES:

2- Lo testado no vale, Lo que si vale es 2015.

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

Contrato de Arrendamiento celebrado con Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V./2015



Secretaría de Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

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.- Que el Organismo que representa es el único y legítimo propietario de la nave industrial de **4,000.00 m²** ubicada en el **lote 105**, en la manzana G, ubicado en el cruce de las vialidades Transformación y Fabricación, en el parque industrial ruta 80, carretera libre a Barra de Navidad km 36.6 en el Municipio de Cocula, Jalisco, lo cual se acredita con la Escritura Pública número 8,384 ocho mil trescientos ochenta y cuatro, con fecha 31 de Octubre del 2008, ante la Fe del Licenciado José Antonio Martínez Ramos, Notario Público Titular Número 1 uno de la Municipalidad de Cocula, Jalisco.

AL SURESTE. Partiendo del norte con rumbo al sureste en 64.57 mts. (Sesenta y cuatro metros cincuenta y siete centímetros) quiebra ligeramente en 16.37 mts. (Dieciséis metros treinta y siete centímetros) lindando con la calle transformación.

AL SUROESTE. En 49.81 mts. (Cuarenta y nueve metros ochenta y un centímetros) lindando con propiedad privada.

AL NORORIENTE. En 79.90 mts. (Setenta y nueve metros noventa centímetros) lindando con propiedad privada.

AL NORESTE. Partiendo del norte con rumbo al noreste en 31.35 mts (treinta y un metros treinta y cinco centímetros) quiebra al noroeste en 1.10 mts. un metro diez centímetros) quiebra al noreste en 10.08 mts. (diez metros ocho centímetros) con un ligero quiebre al noreste en 11.09 mts. (once metros nueve centímetros) lindando con la calle fabricación.

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

II.- Declara "**EL ARRENDATARIO**" que:

II.1.- Se constituyó como **CENTRO LOGÍSTICO COCULA PRODUCE, S.A.P.I. DE C.V.**, mediante Escritura Pública número 3,574, de fecha 07 de Abril de 2014 dos mil catorce, pasada ante la fe de la C. Lic. María Leticia Velasco Covarrubias, Corredor Público número 36 Treinta y seis, en la Plaza del Estado de Jalisco; la cual se encuentra debidamente inscrita con fecha 12 de Abril de 2014, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 81042-1, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

II.2.- Su **objeto** es la siembra, cultivo, cosecha, selección, empaque, transporte, comercialización y exportación de productos agropecuarios en general, centro de acopio,

Contrato de Arrendamiento celebrado con Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V./2016



Secretaría de Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA

procesamiento, empaque, transformación y distribución y distribución nacional e internacional, habilitación, avío y refacción de los mismos, administración en general y operación de industrias relacionadas, compra, venta de maquinaria e insumos agropecuarios en general y productos del campo, entre otros.

II.3.- El C. **ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado, se acredita con copia certificada de la Escritura Pública descrita en el punto I anterior; en la cual se le otorgan entre otras las siguientes facultades:

- Poder General para Pleitos y Cobranzas.
- Poder General para Actos de Administración.
- Poder General para Suscribir Títulos de Crédito.

II.4.- El C. **ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO**, se identifica con su Credencial para Votar, expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio **0000023165250**, 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.5.- 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 **CENTRO LOGÍSTICO COCULA PRODUCE, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, y su **Clave de Registro Federal de Contribuyentes**, es **CLC140410BY6**.

II.6.- Igualmente manifiesta "**Bajo Protesta de Decir Verdad**", que su representada se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones y de todas las demás obligaciones fiscales y laborales que le corresponden.

II.7.- Conoce el bien inmueble descrito en la declaración **I.3** de las declaraciones de "**EL ARRENDATARIO**", manifestando que dicho inmueble cubre los requisitos necesarios para el establecimiento de su planta.

VII.7.- Para los efectos del presente Instrumento señala como su domicilio el ubicado en **Calle W A Mozart número 5186, Colonia La Estancia, Municipio de Zapopan, Jalisco C.P. 45030, y/o Calle Transformación Lote 105, equina Calle Fabricación, dentro del Corredor Industrial Ruta 80, km. 36.6, carretera libre Barra de Navidad-Cocula, Jalisco, C.P. 48500.**

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:

Contrato de Arrendamiento celebrado con Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V./2016



Secretaría de Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" concede a **"EL ARRENDATARIO"**, el uso temporal en calidad de arrendamiento, de la nave industrial de **4,000.00 m²** ubicada en el **lote 105**, en la manzana G, ubicado en el cruce de las vialidades Transformación y Fabricación, en el parque industrial ruta 80, carretera libre a Barra de Navidad km 36.6 en el Municipio de Cocula, Jalisco, así como el terreno sobre el que está construida, con la finalidad de dedicarlo a la industria, como se describe en el ANEXO 1 (plano) que forma parte integral del presente contrato.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" entrega a **"EL ARRENDATARIO"**, el inmueble materia del presente 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 todo tipo de 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 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, comenzara a surtir efectos, a partir del día **19 de marzo del 2016 dos mil dieciséis**, concluyendo el día **18 dieciocho de marzo de 2018 dos mil dieciocho**.

Si las partes así lo determinaran, el contrato podrá renovarse por un periodo de igual temporalidad, suscribiendo el arrendamiento correspondiente, aplicando las adecuaciones a los montos de renta que determine **"EL ARRENDADOR"**.

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 posible juicio de desocupación correspondiente.



Secretaría de Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCION ECONOMICA

CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta, a partir del mes de marzo del año dos mil dieciseis, la cantidad de **\$70,000.00 (Setenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) I.V.A. incluido**, pagadera mensualmente por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio señalado por **"EL ARRENDADOR"** en la cláusula **décima tercera** del presente contrato. Esta obligación subsistirá por la cuantía del 100% 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 determine el 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.

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.



Secretaría de Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONOMICA

IX.- "EL ARRENDATARIO" Deberá 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, este trámite deberá de llevarse a cabo dentro de los primeros 30 días, contados a partir de la firma del presente contrato.

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 **"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.
- 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 está 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.

Contrato de Arrendamiento celebrado con Centro Logístico Cocula Produce, S.A.P.I. de C.V./2016



Secretaría de Desarrollo Económico

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
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.

DÉCIMA PRIMERA.- C. ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO, con domicilio en la Calle W A Mozart número 5186, Colonia La Estancia, Municipio de Zapopan, Jalisco C.P. 45030, 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.

EL C. ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO, se identifica con credencial para votar vigente expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE), con número de folio **0000023165250**; y del cual se desprende su nombre, domicilio, firma y fotografía.

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:

"**EL ARRENDATARIO**", el ubicado en la Calle W A Mozart número 5186, Colonia La Estancia, Municipio de Zapopan, Jalisco C.P. 45030, y/o Calle Transformación Lote 105, equina Calle Fabricación, dentro del Corredor Industrial Ruta 80, km. 36.6, carretera libre Barra de Navidad-Cocula, Jalisco, C.P. 48500.

"**EL ARRENDADOR**", el ubicado en López Cotilla, Número 1505, 4º piso, en la Colonia Americana, en la Ciudad 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 duplicado, en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, el día 19 de marzo de 2016.



**Secretaría de
Desarrollo Económico**

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA

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


D.I. LUIS ENRIQUE REYNOSO VILCHES

**"EL ARRENDATARIO"
EL REPRESENTANTE LEGAL
CENTRO LOGÍSTICO COCULA PRODUCE, S.A.P.I. DE C.V.**


C. ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO

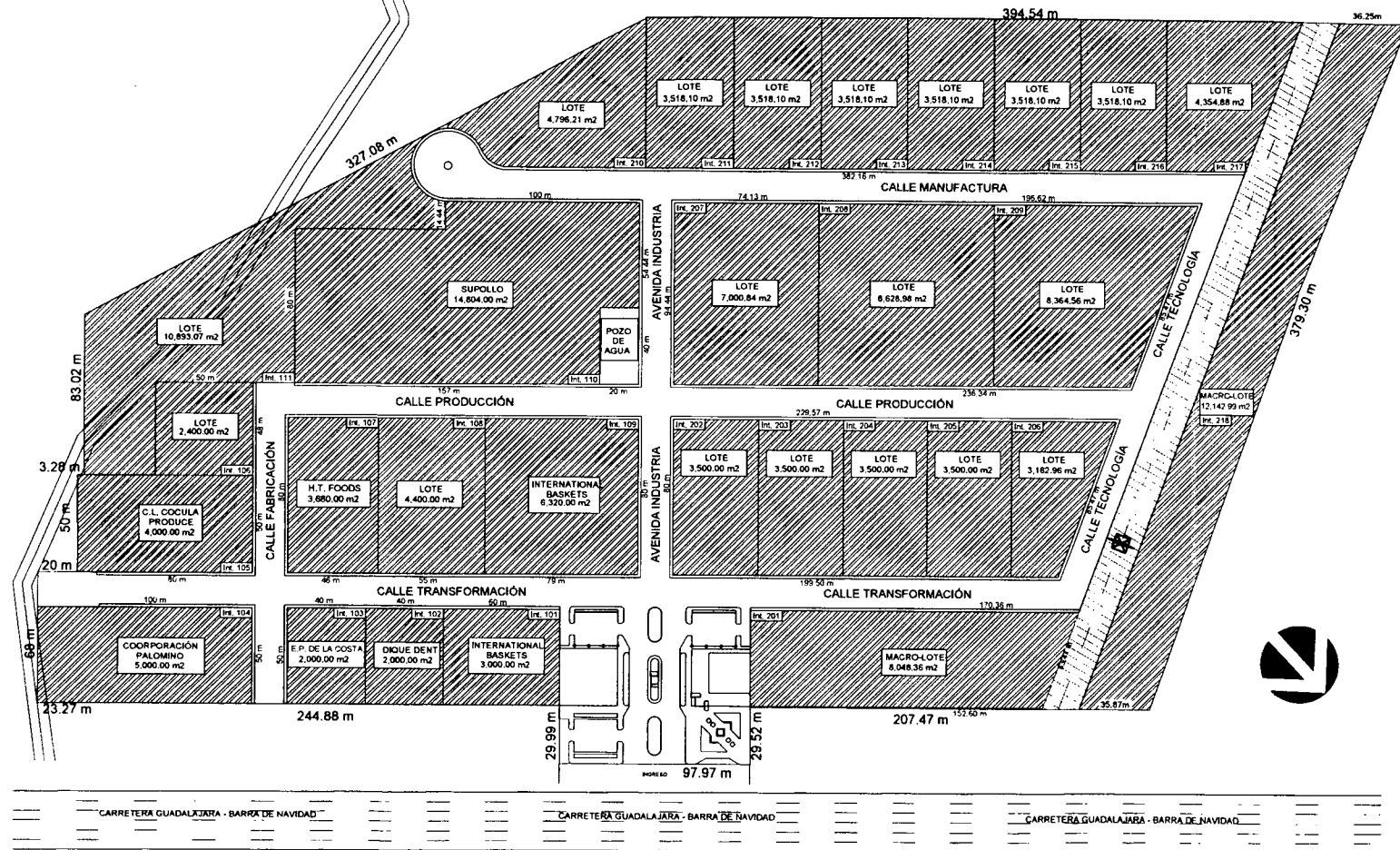
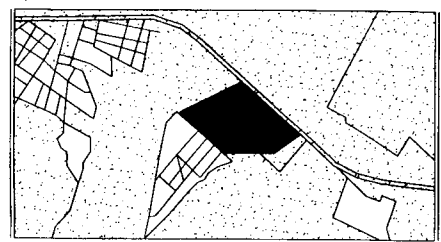
"EL FIADOR"


C. ALBERTO FERNANDO MARTÍNEZ CAMACHO

La presente hoja de firmas corresponde al Contrato de Arrendamiento celebrado entre el CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA y CENTRO LOGÍSTICO COCULA PRODUCE, S.A.P.I. DE C.V., el día 19 de marzo del 2016.

*DJM/JJCP/arc

ANEXO I

		CONSEJO ESTATAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA		ÁREA PARQUES INDUSTRIALES	
		201,740.981 m ²		201,740.981 m ²	
INDUSTRIAS ACTUALES	LOTE 101 A= 3,000.00m ²	LOTE 106 A= 2,400.00m ²			
	LOTE 102 A= 2,000.00m ²	LOTE 107 A= 3,680.00m ²			
	LOTE 103 A= 2,000.00m ²	LOTE 109 A= 6,320.00m ²			
	LOTE 104 A= 5,000.00m ²	LOTE 110 A= 14,804.00m ²			
	LOTE 105 A= 4,000.00m ²				
NO DISPONIBLE	A= 43,204.00 m ²				
DISPONIBLE	A= 120,738.02 m ²				