

P.S. 073/2013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DE TRANSPARENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA DE JALISCO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C. CYNTHIA PATRICIA CANTERO PACHECO, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO, EN UNIÓN DEL C. MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ VELAZQUEZ, SECRETARIO EJECUTIVO, Y LA C. ANDREA ZARZOSA CODOCEDO, DIRECTORA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y POR LA OTRA PARTE, Y POR SU PROPIO DERECHO, LA C. [REDACTED] Y EL C. [REDACTED] A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", QUIENES MANIFIESTAN SU VOLUNTAD EN CELEBRAR EL PRESENTE INSTRUMENTO, BAJO LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. DECLARA "EL INSTITUTO" QUE:

1. Es un organismo público autónomo, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, creado a través de la reforma constitucional estatal del artículo 9º, contenida en el decreto emitido por el H. Congreso del Estado de Jalisco, bajo el número 20862 veinte mil ochocientos sesenta y dos, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día veintiséis de marzo de dos mil cinco; así como por la promulgación de la abrogada Ley de Transparencia e Información Pública del Estado de Jalisco, la cual consta en el decreto emitido por el H. Congreso del Estado de Jalisco bajo el número 20867 veinte mil ochocientos sesenta y siete, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 06 seis de enero de 2005 dos mil cinco, además de la promulgación de la Ley de Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, mediante decreto número 23936 veintitrés mil novecientos treinta y seis, publicado el día 22 veintidós de diciembre del año 2011 dos mil once, y mediante decreto número 23936, en lo sucesivo la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el Decreto 24450/LX/13, de fecha el día 08 ocho de agosto de 2013 dos mil trece, que entró en vigor el día 09 nueve de agosto de 2013 dos mil trece, el cual tiene entre sus fines promover la cultura de transparencia y el derecho de acceso a la información entre los sujetos obligados y la sociedad.



2. La representación legal del Instituto de Transparencia e Información Pública de Jalisco recae en la Presidenta del Consejo, Cynthia Patricia Cantero Pacheco, según lo dispuesto en el artículo 42, punto 1, fracción I, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

3. El Secretario Ejecutivo y la Directora de Planeación y Gestión Administrativa, comparecen a suscribir el presente instrumento en unión de la Presidenta del Consejo, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 31 fracción XIII y 40 fracción XX, del Reglamento interior del Instituto de Transparencia e Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, respectivamente.

4. Su representada requiere contratar en arrendamiento un inmueble, para el correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades que de manera cotidiana realiza "EL ARRENDATARIO".

5. Señala como su domicilio legal la finca marcada con el número 19 de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, en la colonia Ladrón de Guevara, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco.

II. DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE:

II.1.- Por su parte, el señor [REDACTED] declara ser una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, originario de la Ciudad de [REDACTED] con fecha de nacimiento el día [REDACTED], con domicilio en la finca marcada con el número [REDACTED] de la calle Axayacatl, en la Colonia Jardines del Sol, en la ciudad de Zapopan, Jalisco y cuenta con su Clave Única de Registro de Población número [REDACTED]

II.2. Por su parte, la señora [REDACTED] declara ser una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, originaria de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, con fecha de nacimiento el día [REDACTED] con domicilio en la finca marcada con el número [REDACTED] de la calle [REDACTED] en la [REDACTED], en la ciudad de [REDACTED] y cuenta con su Clave Única de Registro de Población número [REDACTED]



Handwritten signature and scribbles.

II.3. Su domicilio fiscal y de operación se encuentra con domicilio en la finca marcada con el número [REDACTED] de la calle [REDACTED]

II.4. Ambos declaran que están en posibilidad de arrendar el bien inmueble que se establece en el presente contrato, en virtud de ser copropietarios del mismo tal y como lo acreditan mediante Escritura Pública número 6,139 seis mil ciento treinta y nueve, de fecha 12 doce de junio de 1998 mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Lic. Jesús Manzanares Lejarazu, titular de la Notaría Pública Número 10 diez de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra registrada con número de orden 609563 seiscientos nueve mil quinientos sesenta y tres, del día 06 seis de octubre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, bajo el documento No. 05 cinco folios del 27 veintisiete al 32 treinta y dos del libro número 11930 once mil novecientos treinta de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y toda vez que dicho inmueble se encuentra en perfectas condiciones de funcionamiento.

III. DECLARAN AMBAS PARTES QUE:

III.1. Expuesto lo anterior, reconocen la personalidad con la que comparecen y están de acuerdo con las declaraciones que anteceden, por lo que manifiestan su voluntad de manera libre y espontánea para suscribir el presente instrumento, el cual está libre de vicios del consentimiento y apegado a derecho, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. Las partes convienen que "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento y "EL ARRENDATARIO" recibe en tal concepto, en las condiciones de uso en que se encuentra, el siguiente inmueble: la finca marcada con el número 1312 mil trescientos doce, de la Avenida Vallarta, en la Colonia Americana, en el Municipio de Guadalajara, Jalisco, con una superficie de 1,520 mil quinientos veinte metros cuadrados, mismo que recibe "EL ARRENDATARIO", obligándose a destinar su uso para oficinas generales siendo los gastos necesarios para dedicar a ese fin el inmueble por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO".

SEGUNDA.- CANTIDAD Y FORMA DE PAGO. Los contratantes pactan de común acuerdo que **"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"EL ARRENDADOR"**, un mes por concepto de **DEPÓSITO**, así como un mes de renta adelantada.

La renta, respecto del inmueble arrendado, es por la cantidad de **\$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales con el Impuesto al Valor Agregado menos la retención del 10% diez por ciento del Impuesto Sobre la Renta (ISR) correspondiente, dando un total de **\$137,068.96 (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SESENTA Y OCHO PESOS 96/100 M.N.)**, cantidad que será liquidada a más tardar **LOS DÍAS 5 CINCO** de cada mes, otorgándose 5 (CINCO) días de gracia para efectuar dicho pago, es decir del 01 (UNO) al 10 (DIEZ) de cada mes, sin necesidad de requerimiento en el domicilio del inmueble objeto del presente contrato. En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** incurra en mora en el pago de la renta mensual pactada en la cláusula que antecede, en el lugar y tiempo convenidos en este contrato, motivará que pague a **"EL ARRENDADOR"** un interés del 10% diez por ciento 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.

El monto de la renta sufrirá un incremento anual, de conformidad con el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor), que marque el Banco de México para el año transcurrido.

TERCERA.- VIGENCIA. Los contratantes pactan que la duración del presente contrato será de **4 CUATRO AÑOS FORZOSOS PARA AMBAS PARTES**, empezando a surtir sus efectos, el día 01 uno de enero del 2014 dos mil catorce y terminando consecuentemente, el día 31 treinta y uno de diciembre del 2017 dos mil diecisiete. Por lo tanto, en la fecha de vencimiento **"EL ARRENDATARIO"** devolverá a **"EL ARRENDADOR"** la posesión del inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, junto con sus mejoras y accesiones, renunciando expresamente **"EL ARRENDATARIO"** al derecho de prórroga establecido por el artículo 2044 del Código Civil del Estado de Jalisco, salvo que exista un nuevo contrato suscrito por las partes.

En caso que "EL ARRENDATARIO" abandonare, dejase y/o de cualquier manera desocupase de manera anticipada el inmueble materia del presente contrato sin acuerdo previo entre las partes, ello no variará el pago de la renta pactada en el presente sinalagmático, cuyo saldo será vencido anticipadamente sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible inmediatamente.

Si al finalizar la vigencia del presente contrato "EL ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble sin autorización de "EL ARRENDADOR", expresada ésta para que sea válida sólo mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, durante el tiempo que siga ocupando pagará por concepto de renta, por mensualidades adelantadas y en el domicilio especificado en el presente contrato, \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, pagando asimismo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por cada mes o fracción de mes que exceda de la mitad, en tanto no se desocupe el inmueble materia de este contrato, sin que ello implique que se prorrogue o nove este documento, cantidad que se pagará mensualmente y que se incrementará cada año en la misma proporción en que se incremente la inflación que registre el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México (o la institución designada para tal fin) en el Diario Oficial de la Federación aplicable sobre los doce meses inmediatos anteriores. Esta renta no implica penalidad a cargo de "EL ARRENDATARIO", sino sólo renta pactada de antemano para el supuesto acabado de referir. Esta renta también se exigirá durante el juicio de desocupación correspondiente, en su caso, y deberá pagarse dentro de los primeros 05 cinco días de cada mes.

En caso del fallecimiento de una de las partes de "EL ARRENDADOR", habrá de realizarse un nuevo contrato entre "EL ARRENDATARIO" y el copropietario supérstite.

CUARTA.- MODIFICACIONES.- En este momento "EL ARRENDADOR" autoriza a "EL ARRENDATARIO" el acceso durante los meses de noviembre y diciembre del año 2013 dos mil trece, a efecto de realizar a cargo exclusivo de "EL ARRENDATARIO" las adecuaciones al bien inmueble, enteradas las partes que las mejoras que "EL ARRENDATARIO" haga al inmueble arrendado, quedarán en beneficio del inmueble, en los términos del artículo 917 y 926 del Código Civil para el Estado de Jalisco, renunciando expresamente "EL ARRENDATARIO" a la indemnización prevista por el artículo 931 del mismo cuerpo de leyes antes invocado, y a lo dispuesto por los artículos 2003 y 2004 del mismo ordenamiento legal. Todos los daños y perjuicios que se generen por dichas adecuaciones serán exclusivamente soportadas por "EL

ARRENDATARIO", y será el único responsable por las relaciones laborales del personal que se encargue de dichas adecuaciones, obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a sacar en paz y a salvo **"EL ARRENDADOR"** de cualquier reclamación al respecto y a indemnizarlo por los daños y perjuicios que se le causen.

Todas las reparaciones por deterioro causado por el uso del inmueble y por el transcurso del tiempo, así como las adaptaciones o construcciones realizadas por **"EL ARRENDATARIO"** serán bajo su exclusivo cargo, en la inteligencia de que quedarán en beneficio del inmueble.

"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer variación estructural alguna al inmueble materia del arrendamiento, ni aún con el carácter de mejora sin el previo consentimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, en la inteligencia de que cuando se llegaren a hacer mejoras o variaciones, ya sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán en beneficio del inmueble, sin que tenga derecho **"EL ARRENDATARIO"** a cobrar cantidad alguna por traspaso e indemnización de las mejoras, por lo que renuncia al beneficio que le concede el artículo 2003 del Código Civil del Estado de Jalisco.

QUINTA.- OBLIGACIONES. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a:

1.- Efectuar los arreglos, composturas, y reparaciones no estructurales que amerite el inmueble arrendado, durante la vigencia del presente contrato; si al desocupar el inmueble **"EL ARRENDATARIO"**, causara algún daño, será responsable de su reparación.

En el caso de encontrarse algún desperfecto en el inmueble, **"EL ARRENDATARIO"** deberá a hacerlo del conocimiento de **"EL ARRENDADOR"** dentro del plazo de 45 cuarenta y cinco días a fin de acordar su reparación.

De requerirse alguna intervención estructural, las partes acordarán su ejecución y la distribución de los costos para su realización.

2.- No subarrendar en todo o en parte, ni ceder los derechos de este contrato o traspasar el inmueble dado en arrendamiento.

3.- Pagar el consumo de energía eléctrica, gas, agua y demás servicios. El no pago de los mencionados servicios, motivará la rescisión del presente contrato.

4.- Poner en conocimiento de "EL ARRENDADOR", a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones de tipo estructural, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

5.- Mostrar el interior del inmueble a "EL ARRENDADOR" cuantas veces lo solicite, para darse cuenta del estado que guarda la finca materia del presente contrato, previa solicitud que haga "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO" en días y horas hábiles.

6.- A usar el inmueble materia del presente contrato para el objeto exclusivamente acordado en el presente instrumento.

SEXTA.- RESCISIÓN DE CONTRATO. Los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato, además de las establecidas por la ley, las siguientes:

- 1) Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos "EL ARRENDATARIO" respecto del inmueble materia de este contrato.
- 2) El no pago de rentas pactadas en el lugar y plazo convenidos.
- 3) Variar el inmueble dado en arrendamiento, haciéndole "EL ARRENDATARIO" modificaciones estructurales, útiles o de ornato, sin consentimiento de "EL ARRENDADOR".
- 4) Destinar "EL ARRENDATARIO" el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en este contrato.
- 5) Guardar en el inmueble arrendado sustancias peligrosas.
- 6) No conducirse "EL ARRENDATARIO" con moralidad, decencia y de acuerdo a las buenas costumbres en el inmueble arrendado.
- 7) Causar "EL ARRENDATARIO" daños al inmueble arrendado.
- 8) Por acuerdo entre las partes.

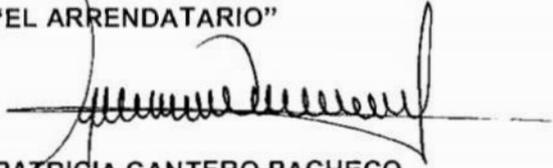
SEPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a la competencia que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

OCTAVA.- Las partes convienen que podrán ser llamadas a juicio y designan para el cumplimiento de las obligaciones los siguientes domicilios. **"EL ARRENDADOR"**.- la finca marcada con el número 4214 cuatro mil doscientos catorce, de la calle Axayacatl, en la Colonia Jardines del Sol, en la ciudad de Zapopan, Jalisco. **"EL ARRENDATARIO"**.- la finca marcada con el número 1312 mil trescientos doce, de la Avenida Vallarta, en la Colonia Americana, de Guadalajara, Jalisco.

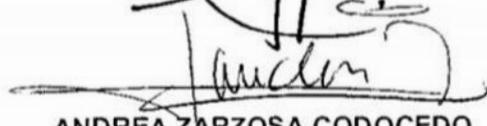
NOVENA.- Al desocupar **"EL ARRENDATARIO"** el bien inmueble materia del presente contrato, deberá dejar saldados todos los adeudos contraídos por concepto de renta, electricidad, teléfono, agua y cualquier otro servicio que hubiera contratado, debiendo acreditarlo con los recibos correspondientes, en cuyo caso, se hará la devolución del depósito otorgado a la celebración del presente contrato.

Leído que fue el presente contrato por ambas partes, enteradas de su valor, contenido y alcance legal, lo ratifican y firman, manifestando que es su voluntad obligarse en los términos y condiciones que del mismo se desprenden. Ante la presencia de los testigos en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, **25 de noviembre de 2013 dos mil trece.**

"EL ARRENDATARIO"


CYNTHIA PATRICIA CANTERO PACHECO
PRESIDENTA DEL CONSEJO


MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ VELÁZQUEZ
SECRETARIO EJECUTIVO


ANDREA ZARZOSA CODOCEDO
DIRECTORA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA

"EL ARRENDADOR"


LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE TRANSPARENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA DE JALISCO Y LOS CC. PATRICIA MORAN MOJICA Y CARLOS RIEBELING OCHOA, CON FECHA 25 VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DE 2013 DOS MIL TRECE.

SE ANEXA AL PRESENTE CONTRATO UNA SERIE DE FOTOGRAFIAS EN 14 CATORCE FOJAS, EN LAS QUE SE MUESTRA EL ESTADO QUE GUARDA EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE INSTRUMENTO, EN EL ENTENDIDO QUE EL MISMO NO CONTEMPLA A LOS BIENES MUEBLES QUE APARECEN EN LAS IMÁGENES REFERIDAS

