RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendador: Desarrolladora Centro Administrativo Tlajomulco, S.A.P.I. de C.V.
Objeto: Arrendamiento del bien inmueble ubicado en el local 11 (once) sub ancla 04 (cuatro) en el número 70 (setenta) de la calle Higuera, en la Zona Centro, del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
Monto: Renta por $30,663.22 pesos mensuales más IVA. Mantenimiento por $2,453.05 pesos mensuales más IVA.
Vigencia: 01 Oct. 2021 al 31 Dic. 2021.
Fecha de Suscripción: 29 de Octubre del 2021.
Solicitud de Aprovisionamiento: 0002206 y 0002216, ambas de fecha 11 de Octubre del año 2021.
Responsable de la Ejecución del Gasto: LCP. Verónica Lucia Murillo Romo, Directora General de Administración.

Entrega	Recibe	Fecha de Entrega
Dirección General Jurídica	Sindicatura	17-01-22
Sindicatura	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Tesorería	MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL. RECIBIDO 11:27 18 ENE. 2022 DIRECCIÓN DE POLITICA FISCAL Y MEJORA HACENDARIA
Tesorería	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Secretaría General	0002287 Tlajomulco Miguel 12:07 1 contrato RECIBIDO OFICIALÍA DE PARTES
Secretaría General	Dirección General Jurídica	Recibí Juan Pablo Arana 23/02/2022 12:00 hrs

Lic.

3283 4400 Higuera 70, Centro, 45640 Tlajomulco de Zúñiga, Jal.
GobTlajomulco GobiernodeTlajomulco www.tlajomulco.gob.mx

RECICLABLE

Entrega	Recibe	Fecha de Entrega
Dirección General Jurídica	Presidencia	Tlajomulco Marisol 24 FEB. 2022 9:46 a.m. RECIBIDO JEFATURA DE LA OFICINA DE PRESIDENCIA
Presidencia	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Responsable de la Ejecución del Gasto	Tlajomulco 09:23 14 DIC. 2021 Patricia López RECIBIDO DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
Responsable de la Ejecución del Gasto	Dirección General Jurídica	
Dirección General Jurídica	Arrendador	
Dirección General Jurídica	Transparencia	
	Fecha de Resguardo:	
	Cajón de Resguardo:	

RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA **DESARROLLADORA CENTRO ADMINISTRATIVO TLAJOMULCO S.A.P.I. DE C.V.** A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARA COMO **"EL ARRENDADOR"**, Y QUIEN COMPARECE POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL CON FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EL **C. MAURICIO RAMÓN CHAIDEZ GARCÍA**, Y POR LA OTRA, COMPARECE EL **MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO,** QUE EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL ARRENDATARIO"** Y QUIEN SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR LOS CC. ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA, MTRO. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ, LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA, LCP. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO Y TESORERA MUNICIPAL, RESPECTIVAMENTE, A QUIENES CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA COMO **"LAS PARTES"**, Y QUE SUJETAN SU VOLUNTAD AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

D E C L A R A C I O N E S

I.- Declara **"EL ARRENDADOR"** por medio de sus representantes legales y bajo protesta de decir verdad:

A. Que es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, bajo escritura número 69,969 (sesenta y nueve mil novecientos sesenta y nueve) de fecha 21 (veintiuno) de febrero del 2011 (dos mil once), otorgada ante la Fe del Licenciado Vidal González Durán, Notario Público número 58 (cincuenta y ocho) de Guadalajara, Jalisco; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo folio mercantil electrónico No. 59866*1 con fecha 23 (veintitrés) de febrero de 2011 (dos mil once).

B. Que su Apoderado Legal con facultades para Actos de Administración el **C. MAURICIO RAMÓN CHAIDEZ GARCÍA**, cuenta con las facultades suficientes para contratar y obligar a su representada en los términos del presente Contrato, tal como lo acredita con la escritura pública número 380 (trescientos ochenta) de fecha 01 (primero) de julio de 2016 (dos mil dieciséis), otorgada ante la Fe del Licenciado Carlos Enrique Guevara Ramos, Notario Público número 75 (setenta y cinco) de Guadalajara, Jalisco.

C. Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número **DCA110222CF8.**

D. Que su representada tiene su domicilio en la calle Avenida Paseo de la Reforma número 243, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, C.P. 06500.

E. Que tiene la facultad irrevocable de permitir el uso y ocupación del bien raíz que a continuación se describe: La Sub ancla 04, local número 11 de la plaza denominada "Centro Administrativo de Tlajomulco", en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, localizado en Av. Higuera #70, que en lo sucesivo será denominado como **"EL INMUEBLE"**, cuyas medidas y colindancias se describen en el plano de ubicación (Anexo "A" y "Anexo B") que se adjunta al expediente del presente Contrato.

II.- Declara **"EL ARRENDATARIO"** por conducto de sus representantes que:

A. Que su representada es una Entidad de carácter público, con patrimonio y personalidad jurídica propia, libre en la administración de su hacienda, integrante del Estado de Jalisco, lo anterior en los términos de lo dispuesto por las fracciones II y IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 73, 77, 85 y 88 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, por consiguiente, susceptible de derechos y obligaciones de conformidad con las leyes respectivas por lo que cuenta con la capacidad legal para contratar.

B. Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para comparecer a la firma del presente instrumento, tal y como se desprende de los artículos 47 fracciones I, II y VI, 48, 52 fracción II, 61, 64 y 67 de la Ley del Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como lo dispuesto por los artículos 40 fracción XXVI, 50, 52 fracción X, 61 fracción XIX y 83 fracción XLIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

C. Que el Ing. Salvador Zamora Zamora, en su carácter de Presidente Municipal y el Mtro. Miguel Osbaldo Carreón Pérez en su carácter de Síndico Municipal, ambos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, acreditan su cargo público con la constancia de mayoría de votos de la elección municipal, para integración del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, con fecha 13 trece de junio del año 2021 dos mil veintiuno.

D. Que el Lic. Omar Enrique Cervantes Rivera, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento, acredita su nombramiento con el acta de sesión de Ayuntamiento de fecha 01 primero de Octubre del año 2021 dos mil veintiuno y de conformidad con los artículos 15, 48, 61 y 62 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

E. Que la LCP. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, en su carácter de Tesorera Municipal, acredita su nombramiento con el acta de sesión de Ayuntamiento de fecha 01 primero de Octubre del año 2021 dos mil veintiuno, y de conformidad con los artículos 15, 48, 64 y 65 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

F. Que es necesario arrendar el bien inmueble que a continuación se describe: la Sub ancla 04 local número 11, de la plaza denominada "Centro Administrativo de Tlajomulco", en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, localizado en Av. Higuera #70, cuyas medidas y colindancias se describen en el plano de ubicación Anexo "A" y "Anexo B" que se adjunta al expediente del presente Contrato.

G. Que con fecha 25 (veinticinco) de enero del año 2021 (dos mil veintiuno), se celebró una renovación al contrato de arrendamiento, relativo al inmueble materia del presente contrato, a efecto de dar vigencia para el periodo del día 01 (primero) de enero del año 2021 (dos mil veintiuno) al día 30 (treinta) de septiembre del año 2021 (dos mil veintiuno), y que mediante el presente instrumento de nueva cuenta se llevará a cabo la novación del sinalagmático.

H. De conformidad con el artículo 266, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, comparece a la celebración del presente acto jurídico la LCP. Verónica Lucia Murillo Romo, Directora General de Administración, como responsable directo de la supervisión, control y ejecución del gasto del presente contrato, quien además solicita la elaboración y vigencia del mismo.

I. Que para los efectos derivados del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en el Centro Administrativo Tlajomulco, en el número 70 (setenta) de la calle Higuera, zona centro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

J. Que la presente renovación de contrato de arrendamiento cumple con los extremos de lo dispuesto por los artículos 124 al 127, y demás relativos y aplicables de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios.

RECICLABLE

K. La presente renovación de contrato de arrendamiento se encuentra sujeto a una condición suspensiva, consistente en que se acredite la suficiencia presupuestal, mediante solicitudes de aprovisionamiento de lo contrario no surtirá efecto legal alguno.

L. Mediante el presente instrumento se regulan relaciones contractuales previas por lo que, los derechos y obligaciones establecidas en éste, surten efectos retroactivos a partir de la vigencia establecida más adelante.

III.- Declaran **"LAS PARTES"**, bajo protesta de decir verdad que:

A. El presente acto jurídico estará sujeto a los términos y condiciones que se establecen en todas y cada una de las Cláusulas y Anexos que forman parte integrante del expediente del presente contrato y que en su otorgamiento no existe ni han sufrido dolo, error, mala fe, lesión o vicios del consentimiento, que pudiera invalidarlo, ya que mutuamente han convenido sobre su objeto y su contraprestación, así como sobre los derechos y obligaciones de cada una de **"LAS PARTES"**.

B. Se reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan para la celebración del presente acto jurídico.

C. Mediante la suscripción del presente **"LAS PARTES"** dan por terminado cualquier otro acuerdo y/o negociación celebrada con anterioridad respecto al objeto del presente.

C L A U S U L A S

PRIMERA.- OBJETO: "LAS PARTES" acuerdan a través del presente renovar el contrato de uso oneroso denominado arrendamiento, respecto del bien inmueble, que se describe a continuación: ubicado en la sub ancla número 4 cuatro 04, local número 11 de la plaza denominada "Centro Administrativo de Tlajomulco", en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, localizado en Av. Higuera #70, cuyas medidas y colindancias se describen en el plano de ubicación Anexo "A" y Anexo "B" que se adjuntan al expediente del presente contrato bajo los términos y condiciones establecidos en el presente.

Para efecto de lo establecido en el punto inmediato anterior **"LAS PARTES"** de común acuerdo establecen que el mismo deberá utilizarse única y exclusivamente para la operación y funcionamiento de las dependencias municipales denominadas: **OFICINAS**

DEL REGISTRO CIVIL, JUECES MUNICIPALES Y ÁREA DE APREMIOS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR", autoriza a **"EL ARRENDATARIO"**, a llevar a cabo en **"EL INMUEBLE"** los trabajos de adecuaciones, modificaciones y acabados que estime necesarios, para su debido funcionamiento y operación, por lo que la custodia de **"EL INMUEBLE"**, quedará a cargo de **"EL ARRENDADOR"**, hasta la fecha de entrega de **"EL INMUEBLE"**.

TERCERA.- DESTINO: "EL INMUEBLE" se destinará por **"EL ARRENDATARIO"** para cualquier uso autorizado conforme a las leyes aplicables, destinándolo a los fines señalados en la CLAUSULA PRIMERA, por ello **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a servirse del bien arrendado, solamente para el uso establecido en la cláusula primera, tal y como lo establece el artículo 2005 (dos mil cinco) del Código Civil del Estado de Jalisco, y en un horario que comprende de las 8:00 (ocho) a las 17:00 (diecisiete) horas cómo mínimo y que también deberán de abrir al menos 05 (cinco) días a la semana en un horario más amplio o al menos igual que el horario laboral de atención ciudadana y demás dependencias del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Sin menoscabo de lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a realizar las adecuaciones que se estimen necesarias y aquellas que señale **"EL ARRENDADOR"**, a efecto de que la actividad que realice no afecte de ningún modo a los demás locatarios, para lo cual **"EL ARRENDADOR"** en caso de que no se cumpla con lo establecido en el presente párrafo, notificará por escrito a **"EL ARRENDATARIO"** y otorgará un plazo de 10 (diez) días hábiles posteriores a aquel en que reciba dicha notificación a efecto de que realice las adecuaciones pertinentes o señaladas por el **"EL ARRENDADOR"**.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener y mantener vigentes todas aquellas licencias, permisos y/o autorizaciones expedidas, ya sean por autoridades federales, estatales o municipales, o por organismos privados, que sean necesarias para usar **"EL INMUEBLE"** en los términos convenidos en el párrafo anterior. Por lo tanto, **"EL ARRENDATARIO"** será responsable de las multas y/o sanciones que eventualmente se pudieran generar por el **uso indebido** que se haga en **"EL INMUEBLE"**.

CUARTA.- VIGENCIA.- "LAS PARTES" de común acuerdo establecen que la vigencia de la presente Renovación de Contrato de Arrendamiento será a partir del día **01 (primero) de octubre del año 2021 (dos mil veintiuno)**, concluyendo el día **31 (treinta y uno) de diciembre del año 2021 (dos mil veintiuno)**. Una vez concluida la vigencia establecida en la presente cláusula **"LAS PARTES"** podrán dar por terminado el presente contrato o suscribir uno nuevo hasta por el mismo plazo.

En el entendido de que mediante el presente instrumento se regulan relaciones contractuales previas por lo que, los derechos y obligaciones establecidas en éste, surten efectos retroactivos a partir de la vigencia antes citada, de conformidad al Oficio DGA/0610/2021, emitido por la Dirección General de Administración de **"EL MUNICIPIO"**, con fecha 28 (veintiocho) de octubre del año 2021 (dos mil veintiuno).

Para efectos de lo establecido en el párrafo inmediato anterior **"LAS PARTES"** de común acuerdo establecen que la vigencia del presente instrumento jurídico quedará sujeta a la condición de que el **"EL ARRENDATARIO"** garantice la suficiencia presupuestal conforme al artículo 50 la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios y que se deberá de acreditar por medio de solicitud de aprovisionamiento.

Siendo que la vigencia del presente acto jurídico (NOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) es por tiempo determinado, concluye en el día establecido en el párrafo primero de la presente cláusula, sin necesidad de desahucio ni declaración judicial. Por lo tanto, si por cualquier causa **"EL ARRENDATARIO"** no desocupara **"EL INMUEBLE"**, el contrato no se considerará prorrogado, no obstante subsistirá la obligación de **"EL ARRENDATARIO"** de pagar mensualmente una cantidad igual a la última renta en vigor, hasta la desocupación total y entrega material de **"EL INMUEBLE"**.

El presente instrumento sólo podrá renovarse por acuerdo suscrito por ambos contratantes. Para lo cual, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a notificar, por escrito con constancia de recibo, a **"EL ARRENDADOR"**, su deseo de renovar el presente contrato con por lo menos 2 (dos) meses de anticipación a la fecha efectiva de terminación del mismo. En el entendido de que dicha notificación **NO** obligará a **"EL ARRENDADOR"** a celebrar un nuevo contrato con **"EL ARRENDATARIO"**; en consecuencia, **"EL ARRENDADOR"** quedará facultado a ofrecer a **"EL ARRENDATARIO"** o a un tercero la oferta de la nueva contratación, en los términos que mejor estime conveniente a sus intereses.

QUINTA.- MONTO.- "EL ARRENDATARIO" pagará a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta, a la que en lo subsecuente se le denominará **"Renta Mensual"** la cantidad establecida en la presente Cláusula de la siguiente manera:

A. **RENTA MENSUAL: "EL ARRENDADOR"** establece por concepto de **Renta Mensual** la cantidad de **$30,663.22 (TREINTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 22/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA); y **"EL ARRENDADOR"** establece por el concepto de **Mantenimiento** la cantidad de **$2,453.05 (DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

La Renta Mensual deberá ser incrementada anualmente de conformidad a lo señalado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el INEGI o la institución que la sustituya.

B. **DEPÓSITO EN GARANTÍA: "EL ARRENDATARIO"**, entregará a **"EL ARRENDADOR"** el equivalente a un mes de Renta Mensual, es decir la cantidad de **$30,663.22 (TREINTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 22/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), al momento de la firma del presente contrato, por concepto de "Deposito en Garantía", el cual no generará interés alguno y se devolverá al momento de finalizar el presente instrumento jurídico o al devolver **"EL INMUEBLE"** a **"EL ARRENDADOR"**, siempre y cuando el local se encuentre en el mismo estado en que fue recibido a entera satisfacción de **"EL ARRENDADOR"** y **"EL ARRENDATARIO"** este al corriente del pago de la Renta Mensual y de los servicios que utilizará en la operación de **"EL INMUEBLE"**. Dicho Depósito en Garantía será realizado por **"EL ARRENDATARIO"** mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria proporcionada por **"EL ARRENDADOR"** en el literal D de la presente Cláusula.

C. **"EL ARRENDATARIO"** pagará mensualmente, por adelantado y dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, el monto establecido en el inciso A de la presente Cláusula, por concepto de Renta Mensual. **"EL ARRENDADOR"** entregará a **"EL ARRENDATARIO"**, la factura correspondiente, en **"EL INMUEBLE"**, dentro de los primeros 05 (cinco) días posteriores a que se vea reflejado el pago correspondiente, en la cuenta establecida en el inciso D.

D. Los pagos por los conceptos de Renta y Mantenimiento mensual los hará **"EL ARRENDATARIO"**, adicionando el Impuesto al Valor Agregado (IVA), mediante depósito a la cuenta número **011570439**, con número de cuenta **CLABE 012180001115704399**, de la institución financiera denominada Banco **BBVA**. La factura o recibo fiscal que entregará **"EL ARRENDADOR"** debe cumplir con todos los requisitos que marca la Ley.

E. **RECIBOS E IMPUESTOS.-** Por el importe de los conceptos de renta y mantenimiento, **"EL ARRENDADOR"** expedirá la factura correspondiente, debidamente requisitada conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

F. **INTERÉS MORATORIO.-** El pago atrasado de la renta o de cualquier otra obligación de pago a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**, causará intereses moratorios equivalentes a razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio Promedio (TIIE) vigente, que publique el Banco de México, durante el periodo de mora, más 8 (ocho) puntos, aplicada sobre el saldo insoluto, por cada día que transcurra la mora y hasta su liquidación total.

G. **INSTRUMENTO SUSTITUTO.- "LAS PARTES"** acuerdan en forma expresa que en el supuesto de que deje de publicarse la tasa señalado en el punto anterior, se tomará como parámetro para la obtención de la Tasa que será aplicable para el cálculo de los intereses, el instrumento que lo sustituya, por disposición oficial de las autoridades correspondientes.

H. **LUGAR DE PAGO.- "LAS PARTES"** convienen en que la renta estipulada en el presente Contrato, será pagada mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria proporcionada por **"EL ARRENDADOR"** a **"EL ARRENDATARIO"** en el inciso D de esta Cláusula. Cualquier cambio de cuenta bancaria para el pago de las rentas, surtirá efectos, a partir de la fecha de notificación que por escrito **"EL ARRENDADOR"** haga a **"EL ARRENDATARIO"**.

I. **"LAS PARTES"** convienen en que a todos los pagos derivados del presente instrumento, se les agregará el **Impuesto al Valor Agregado** (IVA), y que los impuestos que en lo futuro se determinen serán a cargo de la parte que le corresponda de acuerdo a la obligación que imponga la autoridad respectiva.

SEXTA.- DESOCUPACIÓN: En el supuesto de que **"EL ARRENDATARIO"** incumpliera en su obligación de pago de la Renta Mensual por 02 (dos) o más mensualidades o modificará el uso o destino de **"EL INMUEBLE"**, sin la autorización previa y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, éste podrá solicitar la desocupación inmediata de **"EL INMUEBLE"** y por consecuencia la recisión del presente contrato sin ninguna responsabilidad para **"EL ARRENDADOR"** y sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello una simple notificación por escrito con cuando menos 10 (diez) días naturales a la fecha efectiva en que se percate **"EL ARRENDADOR"** del incumplimiento de la obligación de pago o modificación al destino de **"EL INMUEBLE"** sin su autorización.

En adición a lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** manifiesta su conformidad de manera expresa y faculta a **"EL ARRENDADOR"** a que, en caso de incumplimiento en cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato, podrá rescindir el presente Contrato así como impedir el acceso a **"EL INMUEBLE"** por parte de **"EL ARRENDATARIO"** en caso de que así lo determine.

En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** abandone **"EL INMUEBLE"** sin dar aviso a **"EL ARRENDADOR"**, éste tendrá derecho a acudir ante Juez de Primera Instancia para solicitar, previa certificación jurídica en ese sentido, la entrega material y jurídica de **"EL INMUEBLE"**, tal como lo dispone el artículo 2142 (dos mil ciento cuarenta y dos) del Código Civil del Estado de Jalisco.

SEPTIMA.- PENA CONVENCIONAL: Si al término de la vigencia, su renovación o notificación de recisión del presente sinalagmático, a que se refieren las Cláusulas Cuarta y Sexta, **"EL ARRENDATARIO"** no desocupa y entrega **"EL INMUEBLE"** a **"EL ARRENDADOR"**, se generará una pena convencional mensual a cargo de **"EL ARRENDATARIO"** correspondiente a la cantidad equivalente al 100 % (cien por ciento) del importe de la última Renta Mensual vigente, computada hasta la fecha de entrega material y jurídica de **"EL INMUEBLE"**, que deberá efectuarse a entera satisfacción y conformidad de **"EL ARRENDADOR"**.

Si la ocupación de **"EL INMUEBLE"** se extendiera por más de 2 (dos) meses después de la fecha de terminación o recisión del presente acto jurídico, la Renta Mensual y la Pena Convencional se incrementarán mensualmente en la misma proporción que aumente el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) acumulado en los últimos 12 (doce) meses multiplicado por 1.30 (uno punto treinta), o el 20 % (veinte por ciento) del valor de la última Renta Mensual vigente, lo que resulte mayor.

La obligación de pago de la Pena Convencional antes pactada, se generará con independencia del pago de Renta y demás obligaciones de pago a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**, y al margen de los derechos y/o acciones legales que por tal causa **"EL ARRENDADOR"** quisiera y pudiera hacer valer al respecto.

No obstante lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL ARRENDADOR"** se obligan a cubrir los daños y perjuicios así como cualquier honorario de índole legal o de gestión generados por el incumplimiento de sus obligaciones.

OCTAVA.- SERVICIOS: "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los servicios de teléfono, agua, energía eléctrica, gas, así como todos, aquellos servicios a ser prestados en **"EL INMUEBLE"**. Por lo que al término de la vigencia éste Contrato o su Renovación, **"EL ARRENDATARIO"** deberá entregar a **"EL ARRENDADOR"** copias simples de los recibos o constancias con las que acredite estar al corriente en el pago de los servicios antes mencionados, y la baja del servicio de electricidad.

NOVENA.- MANTENIMIENTO: "EL ARRENDATARIO" dará a las instalaciones de **"EL INMUEBLE"** el mantenimiento regular necesario para conservar su presentación, uso, limpieza e higiene de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2019 (dos mil diecinueve) del Código Civil del Estado de Jalisco; de tal forma, que **"EL ARRENDATARIO"** queda obligado a efectuar todas las reparaciones y desperfectos que se originen a **"EL INMUEBLE"** por el uso diario del mismo, así como por su negligencia y descuido. Es obligación de **"EL ARRENDATARIO"** realizar el pago por concepto de mantenimiento, y de sus respectivos incrementos anuales.

Así mismo, **"EL ARRENDADOR"** será responsable del mantenimiento mayor de **"EL INMUEBLE"**, contemplado este lo concerniente a techos, lozas y estructuras, por las cuales, responderá de cualquier vicio oculto o desperfecto que presenten y deberá repararlo con la oportunidad necesaria. Sin embargo, **"EL ARRENDATARIO"** será responsable del daño así como de su reparación de dicho mantenimiento mayor en caso de que no de aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"** con cuando menos 10 (diez) días hábiles de anticipación.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES: "EL ARRENDATARIO" podrá realizar en **"EL INMUEBLE"** todas aquellas obras o modificaciones que estime convenientes presentando la propuesta de las adecuaciones en la Dirección General de Administración del Centro Administrativo Tlajomulco (CAT), previa aprobación por escrito de **"EL ARRENDADOR"**. Así mismo, se conviene que serán a cargo de **"EL ARRENDATARIO"** todos aquellos gastos que realice para el acondicionamiento de **"EL INMUEBLE"**, a menos de que se haya estipulado una situación distinta en el presente instrumento.

Cabe destacar que al término de la vigencia del presente instrumento **"EL INMUEBLE"** deberá ser entregado por **"EL ARRENDATARIO"** en las mismas condiciones en las que se encontraba el local, al momento en que firmó el Acta de Entrega y Recepción del local.

Ahora bien, todas las instalaciones o mejoras permanentes quedarán a beneficio de **"EL INMUEBLE"**, para lo cual **"EL ARRENDATARIO"** renuncia al derecho previsto en el artículo 2026 (dos mil veintiséis) del Código Civil del Estado de Jalisco, en el entendido de que **"EL ARRENDATARIO"** tendrá derecho a retirar por su cuenta todas las instalaciones movibles que sean de su propiedad. **"EL ARRENDATARIO"** podrá retirar todo aquello que no sea parte integral de **"EL INMUEBLE"** y que al retirarlo no dañe al edificio o construcción.

"EL ARRENDATARIO" queda facultado ilimitadamente, durante la vigencia del presente Contrato, a realizar las construcciones, demoliciones, adaptaciones, remodelaciones e instalaciones que considere necesarias, a su total discreción, para llevar a cabo el destino de **"EL INMUEBLE"**, previa aprobación por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

Convienen **"LAS PARTES"** que al término del presente Contrato **"EL INMUEBLE"** será devuelto a **"EL ARRENDADOR"** con cualesquiera mejoras realizadas en **"EL INMUEBLE"** por **"EL ARRENDATARIO"**, quedando en beneficio de **"EL ARRENDADOR"** sin costo alguno.

DÉCIMA PRIMERA.- OBTENCIÓN DE LICENCIAS: "EL ARRENDATARIO" tramitará por su cuenta todos los permisos y licencias que le sean necesarios durante la Vigencia del Contrato, para construir, demoler, remodelar, ocupar, instalar y operar en los términos de este instrumento.

"EL ARRENDADOR" faculta expresamente y otorga poder ilimitado a **"EL ARRENDATARIO"** para gestionar y obtener cualesquier autorizaciones, permisos y licencias, y se obliga a facilitarle toda la documentación original o copia necesaria, como escrituras, pago de recibo predial, recibo de pago de servicios, entre otros, para dichos trámites, así como a firmar todas las solicitudes necesarias para la tramitación y obtención de factibilidades, autorizaciones, permisos y/o Licencias que se requieran para operar.

DÉCIMA SEGUNDA.- MATERIALES PELIGROSOS Y MEDIO AMBIENTE: "EL ARRENDATARIO", se compromete a no utilizar, dentro de **"EL INMUEBLE"**, sustancias o materiales que sean extremadamente inflamables, tóxicos, explosivos o que desprendan polvo y/o gases, o cualquier otro material definido o regulado bajo cualquier ley ambiental.

Además **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cumplir con todas las leyes ambientales entendiéndose por éstas, cualquier ley, reglamento, regla o disposición aplicable, ya sea actualmente en vigor o que posteriormente cobre vigencia por cualquier legislatura, ente gubernamental o autoridad de protección ambiental autorizada en México, ya sea de carácter federal, estatal o municipal, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su reglamento y cualquier otra ley, reglamento, regla o disposición que se refiere o concierna a la salud pública o el medio ambiente y, así mismo incluirá las Normas Oficiales Mexicanas aplicables (NOM).

La inobservancia a estas disposiciones será causa inmediata de rescisión.

DÉCIMO TERCERA.- INSPECCIÓN: "EL ARRENDADOR" se reserva el derecho de inspeccionar las instalaciones de **"EL INMUEBLE"** en cualquier tiempo y sin previo aviso, con el fin de supervisar el estado del mismo; y **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a permitir dicha inspección y/o verificación en **"EL INMUEBLE"** a cualquier persona que designe **"EL ARRENDADOR"** previamente por escrito, para lo cual **"EL ARRENDADOR"** se obliga a efectuar dichas visitas con discreción en presencia de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN Y/O SUBARRENDAMIENTO: "EL ARRENDATARIO", NO podrá ceder y/o subarrendar totalmente los derechos y obligaciones contraídas en el presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA QUINTA.- RENUNCIA: "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los derechos de preferencia sobre otro arrendatario, al derecho al tanto en caso de enajenación y al derecho de prórroga a que se refieren los artículos 2025, 2026, 2051 y demás aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA SEXTA.- NO RENUNCIA: Ninguna omisión o demora por parte de **"EL ARRENDADOR"** en el ejercicio de cualquier derecho y/o acción conforme al presente instrumento obrará como renuncia del mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD Y SEGURO: **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a responder a **"EL ARRENDADOR"** de cualquier clase de daños causados o generados a **"EL INMUEBLE"**, por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**.

En caso de incendio, robo, pérdida o daño irreparable, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** las construcciones e instalaciones que componen el local arrendado o con los que linda, dañados o perdidos a los precios que tengan en el mercado en el día del siniestro. En caso de daño irreparable, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** los gastos que ocasione el reparar dichas instalaciones, sin derecho **"EL ARRENDATARIO"** de cobrar indemnización alguna.

Para los efectos de la presente Cláusula, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete, durante todo el tiempo que se encuentre con la posesión jurídica y material de **"EL INMUEBLE"**, a mantener en vigor un **SEGURO DE COBERTURA AMPLIA**, donde se estipule que el inmueble está asegurado contra toda clase de daños materiales que ampare a **"EL INMUEBLE"**, así como por la Responsabilidad Civil de **"EL ARRENDADOR"** frente a terceros, en ese sentido, **"EL ARRENDATARIO"** deberá entregar a **"EL ARRENDADOR"** dicha póliza de seguro en un plazo que no deberá exceder de **30 (treinta)** días naturales contados a partir de la **fecha de firma** del presente instrumento, en el entendido de que podrá ser causa de recisión del presente Contrato el incumplimiento de esta obligación.

Por lo tanto, en caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no contrate el seguro se obliga desde este momento a resarcir cualquier daño que sufra **"EL INMUEBLE"** o **"EL ARRENDADOR"**, independientemente de que esto sea causa de rescisión.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener vigente la póliza aún en el caso de que llegado el plazo de terminación del contrato y continúe en posesión material y/o jurídica de **"EL INMUEBLE"**, en caso de no cumplir con dicha obligación, **"EL ARRENDATARIO"** se hará acreedor a otra penalidad igual al monto que ha quedado establecido en la Cláusula **Vigésima Primera.**

DÉCIMA OCTAVA.- CAUSAS DE RESCISIÓN: Son causas de terminación anticipada y rescisión de este contrato:

I. "EL ARRENDADOR" podrá dar por rescindido el Contrato en los siguientes casos:

A. Cuando **"EL ARRENDATARIO"** modifique el destino de **"EL INMUEBLE"** determinado en este Contrato, salvo que obtenga la autorización previa y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.
B. Cuando **"EL ARRENDATARIO"** deje de pagar la renta durante 2 (dos) o más meses.
C. Cuando **"EL ARRENDATARIO"** efectúe modificaciones mayores a **"EL INMUEBLE"** sin la previa autorización de **"EL ARRENDADOR"**.
D. En general, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se desprenden del presente.

Así mismo, **"LAS PARTES"** acuerdan que, ante los supuestos previstos, la rescisión operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad para **"EL ARRENDADOR"**, para lo cual será suficiente el aviso que por escrito le envíe **"EL ARRENDADOR"** a **"EL ARRENDATARIO"**, haciendo saber el incumplimiento en el cual ha incurrido.

En ese sentido **"LAS PARTES"** acuerdan que, independientemente de las acciones que **"EL ARRENDADOR"** quisiera y pudiera ejercer en contra de **"EL ARRENDATARIO"**, con motivo de la recisión anticipada del contrato, se aplicará a **"EL ARRENDATARIO"** la Pena Convencional a que se hace referencia en la Cláusula Vigésima Primera del contrato, durante todo el tiempo en que éste último detente la posesión material de **"EL INMUEBLE"**, siempre y cuando haya incumplido con el contrato, y será a partir de la fecha que ocurra el incumplimiento.

"EL ARRENDATARIO" está facultado para declarar rescindido este acto jurídico, sin ninguna penalización y sin necesidad de declaración judicial incluyendo durante el plazo forzoso, para **"EL ARRENDATARIO"** mediante aviso simple por escrito que dé a **"EL ARRENDADOR"**, en cualquiera de los casos siguientes:

A. Si cualquiera de las declaraciones de **"EL ARRENDADOR"** resultare no cierta o inexacta;
B. Si por actos de autoridad o de tercero, o bien por cualquier otro motivo se impidiera u obstaculizara, en forma total o parcial, a **"EL ARRENDATARIO"** el uso y disfrute de **"EL INMUEBLE"**,
C. En caso de cualquier acción de autoridad o demanda de tercero impugnando la propiedad de **"EL INMUEBLE"**, o su uso o disfrute por **"EL ARRENDATARIO"** o el presente acuerdo de voluntades;
D. En caso de que no obtenga los permisos y licencias necesarios para la operación adaptación, instalación y construcción del local, por omisiones de **"EL ARRENDADOR"**.
E. En caso de que algún documento que **"EL ARRENDADOR"** haya hecho llegar a **"EL ARRENDATARIO"** con el objeto de celebrar el presente acto jurídico resulte ser

falso, independientemente de las acciones que se pudieran ejercer por la documentación falsa.

DÉCIMA NOVENA.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES: "EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener y mantener vigentes todas aquellas licencias, permisos y/o autorizaciones expedidas, ya sean por autoridades federales, estatales o municipales, o por organismos privados, que sean necesarias para usar en **"EL INMUEBLE"** arrendado y operados por **"EL ARRENDATARIO"**, en los términos convenidos en la Cláusula Segunda de éste instrumento. Por lo tanto, **"EL ARRENDATARIO"** será responsable en su totalidad de las multas y/o sanciones que eventualmente se pudieran imponer a **"EL ARRENDADOR"** por tales motivos, y hasta que éste último quede en paz y a salvo de cualquier responsabilidad.

VIGÉSIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- "LAS PARTES" establecen que **"EL ARRENDADOR"** podrá terminar anticipadamente el presente acuerdo de voluntades, siempre y cuando funde y motive la causa de terminación y avise por escrito a **"EL ARRENDATARIO"** con cuando menos 30 (treinta) días de anticipación, obligándose a pagar la pena convencional que se establece en la Cláusula Vigésima Primera siguiente.

Del mismo modo, **"EL ARRENDATARIO"** podrá terminar anticipadamente el presente sinalagmático, siempre y cuando funde y motive la causa de terminación y avise por escrito a **"EL ARRENDADOR"** con cuando menos 30 (treinta) días de anticipación, obligándose a pagar la pena convencional que se establece en la Cláusula Vigésima Primera siguiente. Así mismo, es causa terminación anticipada por parte del **"EL ARRENDADOR"** hacia **"El ARRENDATARIO"** cuando no abra el local como mínimo en un horario que comprenden las 8:00 a las 17:00 horas y por lo menos 5 (Cinco) días a la semana durante la vigencia del presente Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- PENA CONVENCIONAL POR TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de que alguna de **"LAS PARTES"** de por terminado anticipadamente el presente instrumento, éste se obliga a pagar a **la otra parte** el equivalente a 3 (tres) meses de Renta Mensual vigente al momento de la terminación siempre y cuando notifique por escrito con 30 (treinta) días de anticipación dicha terminación, de no realizar dicha notificación en tiempo y forma, se hará acreedor a una pena equivalente al 100% (cien por ciento) de las Rentas Mensuales que falten a completar el plazo acordado y que es forzoso para ambas Partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD LABORAL Y JUDICIAL: "EL ARRENDATARIO" asumirá en los términos de la Ley Para los Servidores Públicos del Estado de Jalisco y sus municipios o en su caso como ley supletoria la Ley Federal del Trabajo el carácter de Patrón frente a los terceros que sean contratados por la misma para que laboren en **"EL INMUEBLE"**, para lo cual **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a informar de dicha

circunstancia a las personas que laboren o colaboren para ella. Por lo que, bajo ningún concepto, **"EL ARRENDADOR"** podrá ser requerido para dar cumplimiento a las obligaciones laborales.

"EL ARRENDATARIO" se obligan a sacar en paz y a salvo a su contraparte de toda reclamación o acción de carácter civil, administrativa, penal o laboral, que sus trabajadores, promotores, terceros o cualquier autoridad pretendiese fincar o entablar en prejuicio de la otra parte a consecuencia de las relaciones de carácter laboral, civil o mercantil entre aquellos y **"EL ARRENDATARIO"**, quedando a salvo el ejercicio de los derechos o acciones procesales que le correspondan a **"EL ARRENDADOR"**.

Si **"EL ARRENDADOR"** tuviera que erogar cualquier cantidad de dinero para la atención de la demanda o reclamación y/o si resultará condenada en juicio o a pagar una suma de dinero por requerimiento de autoridad competente derivado de las obligaciones que como persona moral y patrón le correspondan a **"EL ARRENDATARIO"**, esta última reembolsará al primer requerimiento que realice **"EL ARRENDADOR"** dichas cantidades en forma inmediata y sin necesidad de declaración judicial, incluyendo gastos y costos judiciales, así como los honorarios de los abogados que contraten para la atención y seguimiento de dichos asuntos.

Para el caso de no reembolsar dichas cantidades en los términos del párrafo inmediato anterior, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga incondicionalmente a pagar como pena convencional a **"EL ARRENDADOR"**, sin perjuicio del reembolso que corresponda y de manera adicional, una pena convencional equivalente al monto total del Contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- SIGNOS DISTINTIVOS: "EL ARRENDADOR" asignará a **"EL ARRENDATARIO"** un espacio en el tótem publicitario de la plaza, sin ningún costo adicional, una vez que el tótem este construido, para la colocación de su nombre comercial.

VIGÉSIMA CUARTA.- VARIOS:

A. **NOTIFICACIONES**: Estas serán por escrito, entregadas en los domicilios de **"LAS PARTES"** señalados en este contrato, de manera fehaciente e indubitable, en el entendido que la notificación a **"EL ARRENDADOR"** o a **"EL ARRENDATARIO"** deberá hacerse por conducto de su representante legal y/o apoderado facultado para ello.
B. **MODIFICACIONES**: Este contrato y sus anexos únicamente podrán ser modificados mediante escrito firmado por ambas partes.
C. **TÍTULOS**: Los títulos y subtítulos de este contrato son únicamente para conveniencia de las partes y no forman parte integrante del mismo, y de ninguna manera limitan y amplían los términos y disposiciones de este instrumento.

RECICLABLE

D. DÍAS: Los días designados en este contrato, se entenderán como naturales, salvo pacto expreso en contrario.

E. ANEXOS: Los anexos de este contrato constituyen parte integrante del mismo.

VIGÉSIMA QUINTA.- "LAS PARTES" estipulan que para la interpretación y cumplimiento de este instrumento, se sujetan a la jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco; renunciando al fuero que les pudiera corresponder con relación a sus domicilios presentes o futuros.

El presente instrumento se firma de conformidad en dos ejemplares, en presencia de dos testigos, en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Jalisco, el día **29 (veintinueve) de octubre del año 2021 (dos mil veintiuno)** el cual comenzará a surtir sus efectos a partir de esta fecha.

"EL ARRENDADOR"

C. MAURICIO RAMÓN CHAIDEZ GARCÍA
Apoderado Legal con facultades para Actos de Administración de
DESARROLLADORA CENTRO ADMINISTRATIVO TLAJOMULCO, S.A.P.I. DE C.V.

"EL ARRENDATARIO"
EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.

ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA
Presidente Municipal

MTRO. MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ
Síndico Municipal

LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA
Secretario General del Ayuntamiento

LCP. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA
Tesorera Municipal

LCP. VERÓNICA LUCIA MURILLO ROMO
Directora General de Administración
Responsable directo de la Ejecución, Control y Supervisión del Gasto