

En la ciudad de Guadalajara Jalisco, siendo el día 01 primero del mes de julio del 2013 dos mil trece, ante los testigos que al final suscriben, comparecieron por una parte, el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, representado por su Director General el C.P. Fidel Armando Ramírez Casillas, a quien en lo sucesivo y para los efectos de interpretación del presente contrato, se le denominara indistintamente como "EL IPEJAL" o "EL ARRENDADOR", y por otra parte el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, representado por su Consejero Presidente el Maestro José Tomás Figueroa Padilla y el Director Jurídico encardado del despacho de la Secretaría Ejecutiva, el Licenciado Tlacaél Jiménez Briseño, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL ARRENDATARIO" y quienes manifiestan que es su voluntad celebrar un Contrato de Arrendamiento, de conformidad con las declaraciones y cláusulas que a continuación se detallan:

DECLARACIONES:

I.- Declara "EL ARRENDADOR" a través de su representante, que:

I.1.- Es un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, creado mediante Decreto número 22862/LVIII/09, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" de fecha 19 de Noviembre del 2009, con autonomía técnica y operativa, personalidad jurídica y patrimonio propio, con las atribuciones de servicio y de autoridad que la Ley le concede para el cumplimiento de los fines de Seguridad Social que le son confiados, acorde a lo dispuesto por el artículo 148 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

I.2.- Su designación como Director General, la acredita con el nombramiento otorgado a su favor y la toma de protesta, identificado el primero de ellos, bajo número de oficio SEPAF/ADMN/DGA/0001/213, ambos de fecha 06 seis de marzo del 2013 dos mil trece, emitidos por el Lic. Salvador González Reséndiz Director General de Abastecimientos de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Estado de Jalisco, en uso de la facultad conferida por parte del C. Gobernador del Estado, Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, mediante acuerdo de fecha 01 primero de marzo de 2013 dos mil trece, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 24, de la sección II, el día 5 del mes de marzo de 2013; y que con fundamento en el artículo 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer derechos y obligaciones a nombre de su representado; nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados en forma alguna.

I.3.- Tiene atribuciones para administrar los recursos materiales que conforman su patrimonio, así como, facultades legales para otorgar en arrendamiento los inmuebles, de conformidad con los artículos 149 fracción XI y 154, fracción XVI de la Ley citada en el punto que antecede.

1.4. Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero" y que se encuentra al corriente en el pago de impuestos.

2. Declara "EL ARRENDATARIO", por conducto de su representante que:

2.1.- El Maestro **JOSÉ TOMÁS FIGUEROA PADILLA**, en su carácter de Consejero Presidente del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, interviene en el presente convenio con las atribuciones que le confiere en el artículo 137, párrafo 1, fracción I del Código Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco.

2.2.- El licenciado **TLACAÉL JIMÉNEZ BRISEÑO**, en su carácter de Director Jurídico encargado del Despacho de la Secretaría Ejecutiva del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, interviene en el presente convenio con las atribuciones que le confieren los artículos 121, párrafo 9 y 143, párrafo 2, fracción I del Código Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, así como el acuerdo administrativo de fecha primero de julio de dos mil trece.

3.- Declaran ambas partes, que:

3.1- Tienen a la vista los documentos en los que constan las facultades con las que comparecen y consecuentemente se reconocen recíprocamente su capacidad y representación.

3.2- Comparecen a la celebración de este acto jurídico libre de toda coacción, violencia, dolo, error o mala fe, por lo que desde ahora renuncian en su perjuicio a invocar cualquier vicio en el consentimiento.

3.3.- Una vez expuesto lo anterior las partes sujetan sus obligaciones a la forma y términos establecidos en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR", entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien recibe satisfacción, el inmueble ubicado en el número 2370 de la calle Florencia, en el Fraccionamiento Italia Providencia, en el Municipio de Guadalajara, Jalisco, que en su conjunto cuenta con 3,240 tres mil doscientos cuarenta metros cuadrados de construcción y 2,662 dos mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados de terreno.

SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO", pagará por concepto de renta mensual, la cantidad de \$256,315.51 (Doscientos cincuenta y seis mil trescientos quince pesos 51/100 M.N.) la cual se desglosa en los siguientes términos:

\$220,961.65 (Doscientos veinte mil novecientos sesenta y un pesos 65/100 M.N.) por concepto de renta.

\$35,353.86 (Treinta y cinco mil trescientos cincuenta y tres pesos 86/100 M.N.) por concepto de Impuesto al Valor Agregado.

La cual deberá ser pagada dentro de los primeros diez días de cada mes, en el domicilio de "EL ARRENDADOR", ubicado en Avenida Magisterio número 1155, Colonia Observatorio en el Municipio de Guadalajara, Jalisco, cantidad que por concepto de pago de renta será vigente únicamente del 01 de Junio del 2013 al 31 de Diciembre del 2013, y que a partir de enero de cada año el monto será incrementado, en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor General más cinco puntos adicionales.

TERCERA.- Las partes convienen en que, de no pagarse la cantidad que se indica en la cláusula segunda, dentro de los días establecidos para tal efecto, se causará un interés moratorio mensual calculado conforme a los Certificados de la Tesorería de la Federación, adicionados en cinco puntos.

CUARTA.- "EL ARRENDATARIO", se obliga a destinar única y exclusivamente el bien materia del presente arrendamiento para **Oficinas Administrativas** quedándole estrictamente prohibido cambiar el objeto del arrendamiento o darle otro fin, o a usos contra la moral y las buenas costumbres. En caso de que "EL ARRENDATARIO", viole lo establecido en esta cláusula, dará lugar a la rescisión del presente contrato, además de ser responsable de las repercusiones de tipo legal que pudieran generarse ante las autoridades correspondientes.

"EL ARRENDATARIO", recibe el inmueble materia de este Contrato en condiciones de servir para el uso convenido, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones que lo recibe y se obliga a mantener en buen estado sus instalaciones.

QUINTA.- Al termino del presente contrato, y en el supuesto que las partes de común acuerdo decidieran celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, el monto de la renta incrementará en forma anual conforme al avalúo practicado por un perito valuador de "EL IPEJAL", mismo que deberá realizarse previo a la firma de nuevo del contrato, no debiendo ser menor a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

SEXTA.- Se entrega como accesorio del presente contrato, las áreas relativas a las plazoletas que se encuentran en la fachada anterior y posterior del edificio, igualmente el área útil para estacionamiento que se encuentra contigua a la Plazoleta de la calle Florencia, sin tener "EL ARRENDATARIO" variar destino para el que fue creada cada una de ellas.

SÉPTIMA.- En el Edificio no podrá existir ninguna otra identificación que la correspondiente del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, salvo autorización que por escrito extienda "EL ARRENDADOR".

OCTAVA.- “EL ARRENDADOR” se compromete por su parte a entregar el inmueble, en perfectas condiciones por lo que refiere a la pintura, baños, iluminación, red hidráulica, carpintería, herrería e instalaciones eléctricas y gas.

NOVENA.- El término del arrendamiento será de dos años, contados a partir del 01 de Junio de 2013 y hasta 31 de mayo de 2015, por lo que en esta fecha “EL ARRENDATARIO”, devolverá “EL ARRENDADOR” la posesión del inmueble objeto del contrato, en el mismo estado en que la recibe, junto con sus frutos, accesorios y mejoras, renunciado expresamente al derecho de prórroga.

DÉCIMA.- “EL ARRENDATARIO” se compromete a cubrir los pagos por concepto de agua, electricidad, gas, teléfono y demás servicios que necesite, haciéndose cargo del pago puntual de los mismos y obligándose a entregar a “EL ARRENDADOR” los finiquitos o comprobantes de pago al corriente al momento realizar la devolución del inmueble. La contratación de estos servicios será pagada por el “EL ARRENDATARIO”.

DÉCIMO PRIMERA.- Queda estrictamente prohibido a “EL ARRENDATARIO”, hacer variación o modificación al inmueble arrendado aún con el carácter de mejoras, sin el consentimiento previo de “EL ARRENDADOR”, en todo caso, aquellas que se realicen quedarán en beneficio del inmueble en los términos del artículo 2016 del Código Civil del Estado de Jalisco, renunciado expresamente “EL ARRENDATARIO”, a la indemnización.

DÉCIMO SEGUNDA.- Para tal efecto, “EL ARRENDATARIO” renuncia al beneficio concedido por los artículos 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco, ya que por ninguna mejora, sea útil, necesaria o de ornato, tendrá derecho a reclamar indemnización o compensación de naturaleza alguna.

DÉCIMO TERCERA.- “EL ARRENDATARIO”, tiene prohibido subarrendar ya sea total o parcialmente el inmueble a materia del presente contrato.

DÉCIMO CUARTA.- El pago de las rentas, la conservación del inmueble y el cumplimiento exacto en los términos del presente contrato son obligaciones exclusivas de “EL ARRENDATARIO”, quien al terminar la vigencia del presente contrato, se obliga a desocupar el inmueble arrendado y a entregarlo y ponerlo a disposición de “EL ARRENDADOR”, de conformidad con lo establecido en los artículos 2005 fracción VI y 2143 bis del Código Civil para el Estado de Jalisco.

DÉCIMO QUINTA.- Asimismo, los comparecientes manifiestan su conformidad, para el caso de que “EL ARRENDATARIO” acumule dos meses consecutivos sin cumplir con el pago puntual de sus rentas, tal conducta dará motivo a la rescisión del contrato.

DÉCIMO SEXTA.- Una vez concluido el contrato, si “EL ARRENDATARIO” continúa con la posesión del inmueble arrendado, pagará por concepto de pena una renta mensual equivalente a la consignada en la cláusula segunda incrementada en un 100%

sin que ello implique novación o prórroga de contrato, hasta en tanto no desocupe y entregue a satisfacción de “EL ARRENDADOR”, el inmueble. Lo anterior independientemente de que el arrendador tendrá libre y expedito su derecho para demandar la terminación del contrato, dicha renta se incrementará cada año y en la misma proporción señalada en este punto, durante el trámite del juicio de desocupación.

DÉCIMO SÉPTIMA.- No se requerirá de fiador, en mérito a que de conformidad a la ley de la materia, “EL ARRENDATARIO” es solvente, toda vez que el presupuesto del mismo le será entregado por conducto del Poder Ejecutivo y existe la partida correspondiente para el pago de rentas.

DÉCIMO OCTAVA.- Convienen ambas partes que “EL ARRENDATARIO” podrá dar en cualquier momento por concluido de manera anticipada el presente acuerdo de voluntades, sin que esto genere responsabilidad o penalización alguna para el mismo, siempre y cuando de aviso a “EL ARRENDADOR” con un plazo no menor de 15 días naturales al día en que se quiere dar por terminado el arrendamiento, debiendo pagar de manera íntegra la cantidad correspondiente al último mes natural de ocupación, dándose con este acto por concluido de manera anticipada el presente acuerdo de voluntades, cesando con ello la obligación por parte de “EL ARRENDATARIO” de seguir cubriendo los pagos correspondientes a las rentas de los meses que no se hayan agotado.

DÉCIMO NOVENA.- Las partes acuerdan que para el caso de presentarse cualquier inconformidad con relación al contenido de las cláusulas del presente contrato, incluso tratándose del incumplimiento de las obligaciones contenidas en ellas, agotarán prioritariamente la vía de conciliación antes de ejercitar cualquier acción judicial rescisoria del presente contrato, lo que deberá hacerse constar por escrito.

En caso de que una vez agotada la vía de conciliación las partes no llegaran a un acuerdo para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, acuerdan someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales del fuero común en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por su domicilio actual o futuro, y señalan para el efecto como sus domicilios convencionales los siguientes:

“EL ARRENDADOR” en el edificio marcado con el número 1155 de la Avenida Magisterio, Colonia Observatorio, en el Municipio de Guadalajara, Jalisco.

“EL ARRENDATARIO” en el inmueble materia del presente arrendamiento.

Las partes aceptan expresamente, que toda notificación y comunicación, inclusive las de orden procesal, tales como emplazamientos a juicio y requerimientos, sean realizadas en los domicilios indicados.

VIGESIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato se estará a lo dispuesto en el Código Civil para el Estado de Jalisco.

VIGESIMA PRIMERA.- Son aplicables al presentes contratos los artículos 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1986, 1987, 1989, 1993, 1995, 1996, 1997, 2001, 2003, 2005, 2006, 2008, 2023, 2045, 2046, 2137, 2138, 2139, y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Jalisco en vigor.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su valor y consecuencias legales, lo ratifican y firman en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, ante los testigos de asistencia que dan fe.

“ EL ARRENDADOR ”


C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

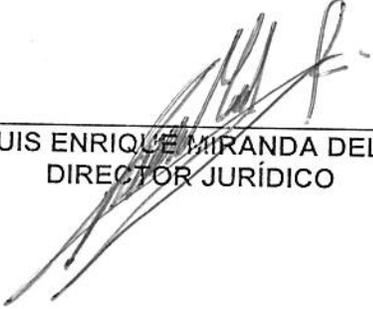
“EL ARRENDATARIO”


MTRO. JOSÉ TOMÁS FIGUEROA PADILLA
CONSEJERO PRESIDENTE
INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
DEL ESTADO DE JALISCO

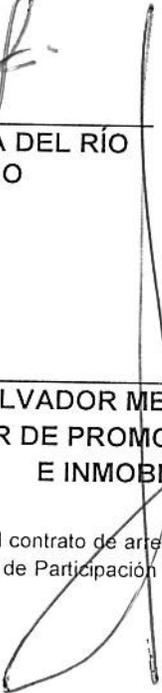

LIC. TLACAEEL JIMÉNEZ BRISEÑO
DIRECTOR JURÍDICO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
DEL ESTADO DE JALISCO.

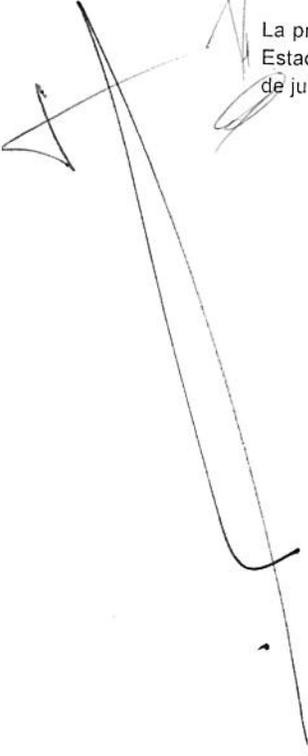
La presente hoja de firmas corresponde al contrato de arrendamiento celebrado entre el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, con fecha 01 primero de julio de 2013 dos mil trece.

TESTIGOS


LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RÍO
DIRECTOR JURÍDICO


LIC. BRENDA JUDITH SERAFÍN MORFÍN
JEFE DE ÁREA
DIRECCIÓN JURÍDICA


LIC. SALVADOR MENDEZ CARRILLO
DIRECTOR DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA
E INMOBILIARIA


La presente hoja de firmas corresponde al contrato de arrendamiento celebrado entre el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, con fecha 01 primero de julio de 2013 dos mil trece.