

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN DE BUENA FE COMO ARRENDADOR CAVIACE Y ASOCIADOS, S.C. POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL CARLOS GUILLERMO AVILA ACEVES, Y COMO ARRENDATARIOS MOVIMIENTO CIUDADANO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL AGUSTIN REJON GOMEZ Y GILBERTO MENDOZA CISNEROS EN SU CARÁCTER DE TESORERO, DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble marcado con el número **1792, UBICADO EN A VIALIDAD PUBLICA DENOMINADA CALLE LIBERTAD, EN LA COLONIA AMERICANA, EN GUADALAJARA, JALISCO, C.P. 44160**, mismo que los **ARRENDATARIOS** señalan desde este momento como domicilio convencional para recibir toda clase de notificaciones.

Los **ARRENDATARIOS** manifiestan bajo protesta de decir verdad que para el caso de que desocupe el citado inmueble, desde este momento designa como domicilio convencional para recibir notificaciones, emplazamientos y requerimientos en la finca marcada con el número 1901, ubicada en la vialidad publica denominada Avenida La Paz, en la Colonia Americana, en Guadalajara, Jalisco, C.P. 44160.

SEGUNDA.- Los **ARRENDATARIOS** pagarán al **ARRENDADOR** la cantidad de **\$62,900.00 (SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) MÁS I.V.A. MENOS LAS RETENCIONES QUE PUDIESEN CORRESPONDER MENSUALES**, que deberá ser pagada dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del **ARRENDADOR** ubicado en la vialidad publica denominada N1-ELIMINADO 2

N2-ELIMINADO 2

Las partes convienen libremente que el precio del arrendamiento es justo, por lo que los **ARRENDATARIOS** renuncian en forma expresa a lo dispuesto por el **Artículo 2041 del Código Civil del Estado**.

TERCERA.- El término del arrendamiento será de **12 Meses** forzosos para el **ARRENDADOR** y voluntarios para el **ARRENDATARIO**, comenzando a surtir sus efectos el día **01 de JUNIO del 2024** y terminando precisamente el día **31 de MAYO del 2025**. El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los derechos de prórroga y tácita reconducción que establecen los **Artículos 2051 y 2143 del Código Civil del Estado**, y a los que en el futuro se decreten y pudiera aprovechar.

Los **ARRENDATARIOS** podrán solicitar la rescisión del presente contrato y desocupar el inmueble de referencia, siempre que cumpla con las siguientes obligaciones:

- a) Dar aviso al **ARRENDADOR** por escrito en su domicilio los primeros cinco días del mes que corresponda.
- b) Desocupar el inmueble de referencia treinta días posteriores a la fecha del aviso por escrito de Desocupación.
- c) Permitir la promoción del inmueble
- d) Encontrarse al corriente en el pago de servicios y pensiones rentísticas hasta la fecha de desocupación inclusive.
- e) Los **ARRENDATARIOS** son conformes y se obligan a pagar la renta por meses naturales completos, aun y cuando use el inmueble solo una fracción del mes que corresponda.

CUARTA.- Los **ARRENDATARIOS** se obligan a pagar el importe de las rentas a más tardar el día cinco de cada mes, y en caso de no hacerlo pagará un 10% mensual por el concepto de interés moratorios sobre saldos insolutos.

QUINTA.- El inmueble se destinará para **OFICINAS** quedando prohibido que se use para otro fin, o que los **ARRENDATARIOS** lo cedan o lo subarrienden total o parcialmente sin autorización del **ARRENDADOR** otorgada por escrito.

Será responsabilidad única y exclusivamente de los **ARRENDATARIOS** obtener y tramitar los permisos y licencias del giro para operar el Comercio que pretende instalar en el inmueble arrendado. Por tanto, las multas, recargos e infracciones que pudieran derivar del giro Comercial a que se destine el inmueble, correrán a su cargo, y la eventual clausura o cierre por la falta de licencia y/o permiso no liberarán de su obligación de pagar puntualmente la renta, dado que, desde este momento asume que es por su cuenta y riesgo la obtención de la licencia y/o permiso

correspondiente.

SEXTA.-El presente contrato se celebra entre los otorgantes de buena fe, por lo que durante el tiempo que los **ARRENDATARIOS** se encuentren en posesión del inmueble se obliga a destinarlo para el uso especificado en la Cláusula inmediata anterior, que deberá de ser lícita y permitida por la ley, tomando todas las medidas para evitar que cualquier persona que ingrese al inmueble realice cualquier clase de hechos ilícitos que involucren al inmueble particularmente aquellos a los que se refiere el **Artículo 1º, Fracción V de la LEY FEDERAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO en relación a la fracción II del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, por lo que será exclusivamente responsabilidad de los **ARRENDATARIOS**, aunque los haya cometido alguno de sus parientes, empleados o cualquier persona que directa o indirectamente ocupe o llegue a ingresar al inmueble.

Los **ARRENDATARIOS** liberan al **ARRENDADOR** de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de cualquier delito consumado o no, dentro y fuera del inmueble.

SÉPTIMA.- Queda prohibido a los **ARRENDATARIOS** guardar, conservar o tener materiales explosivos o inflamables en el inmueble arrendado; serán responsables de los daños y perjuicios que se causen al inmueble y muebles con motivo de cualquier siniestro que acontezca, aun tratándose de caso fortuito o fuerza mayor conforme a lo establecido en el **Artículo 2015 de Código Civil del Estado**.

OCTAVA.-Los **ARRENDATARIOS** deberán hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, ocasionados por el uso natural y que impliquen más bien molestias que dispendio de acuerdo a lo señalado por el **Artículo 2019 del Código Civil del Estado**. Así mismo los **ARRENDATARIOS** se obligan a no variar la forma del inmueble arrendado ni aun con el carácter de mejora sin previo permiso por escrito del **ARRENDADOR**, en la inteligencia de que cualquier obra que se realizare, ya sea útil, necesaria o de ornato quedará a beneficio de la finca en los términos de los **Artículos 917 y 926 del Código Civil del Estado** y sin derecho de los **ARRENDATARIOS** para cobrar traspaso o indemnización alguna por este concepto, renunciando expresamente a lo establecido por los **Artículos 2003 y 2004 del mismo Código**.

NOVENA.- Los **ARRENDATARIOS** responderán de los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia se causen en el inmueble arrendado o bien de todos los que se originen por el uso y disfrute durante el tiempo pactado en el arrendamiento conforme a lo que establecen los **Artículos 2016 y 2019 del Código Civil del Estado**.

DÉCIMA.-El **ARRENDADOR** se reserva el derecho de rescindir el presente contrato conforme a lo dispuesto por el **Artículo 2144 del Código Civil del Estado** y exigir además del adeudo de rentas, indemnización por daños y perjuicios en los casos siguientes: **(a)** Si los **ARRENDATARIOS** varían la forma o altera las instalaciones del inmueble; **(b)** Por la falta oportuna de pago de la renta estipulada o por el atraso ya sea consecutivo o alternado de dos o más mensualidades; **(c)** Por la violación de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato; **(d)** Por el subarriendo o traspaso del inmueble sin autorización por escrito del **ARRENDADOR**; **(e)** Por daños graves al bien arrendado imputables a los **ARRENDATARIOS**.

DÉCIMA PRIMERA.-Los **ARRENDATARIOS** se obligan a informar al **ARRENDADOR** de cualquier notificación o procedimiento o juicio que se inicie conforme a la **LEY FEDERAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO** y proporcionar toda la información necesaria para defender los intereses del **ARRENDADOR y al PROPIETARIO**.

DÉCIMA SEGUNDA.- Queda estrictamente prohibido a los **ARRENDATARIOS** destinar el inmueble arrendado para ocultar o mezclar bienes producto de algún delito, así como el almacenaje, producción, comercialización, o cualquier otra actividad relacionada con sustancias tóxicas, inflamables, enervantes, estupefacientes o cualquier otro material, armamento o equipo prohibido por la ley, así como permitir que un tercero (s) utilice el inmueble para la comisión de delitos de cualquier índole. La violación de esta cláusula será motivo de rescisión inmediata del presente contrato, obligándose los **ARRENDATARIOS** solidaria y mancomunadamente a sacar al **ARRENDADOR y al PROPIETARIO** del inmueble materia de este contrato a salvo respecto de sus derechos, garantías y patrimonio, de acuerdo a la **LEY FEDERAL DE**

EXTINCIÓN DE DOMINIO.

DÉCIMA TERCERA.-Será causa de rescisión del presente contrato, el solo hecho de que el inmueble sea resguardado, relacionado, investigado o asegurado por cualquier autoridad derivado de la sospecha o comprobación de la comisión de delitos o intento de realizarlos dentro o fuera del inmueble por los **ARRENDATARIOS**, subsistiendo la obligación de estos de cubrir las rentas, intereses y demás consecuencias, hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

DÉCIMA CUARTA.- De conformidad con lo dispuesto en los **Artículos 1995 fracciones III y IV y 1999 del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco**, las partes acuerdan que el **ARRENDADOR** no tendrá acceso al inmueble rentado, salvo por causas de reparaciones urgentes e indispensables notificadas ante Notario Público por los **ARRENDATARIOS**, y para tal efecto el **ARRENDADOR** no está ni estará en posibilidades de inspeccionar y/o supervisar los actos o actividades que se lleven a cabo en el interior o dentro del ámbito del inmueble.

DÉCIMA QUINTA.-Los **ARRENDATARIOS** manifiestan que el dinero destinado al pago de la renta del inmueble arrendado no será instrumento, objeto o producto de actos o actividades ilícitas, en especial de aquellos señalados en la **fracción II del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**.

DÉCIMA SEXTA.- Los **ARRENDATARIOS** se obligan a pagar al inicio del arrendamiento el depósito en garantía del inmueble equivalente a tres meses de renta por la cantidad de **\$188,700.00 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, mismo que en caso de renovar el arrendamiento por un periodo más deberá de ser ajustado si hubiese un incremento en el precio de renta, previo acuerdo entre las partes en cuanto a los términos de la renovación de la relación contractual, en el entendido de que a la entrega de la posesión física, jurídica y material del inmueble, dicho importe no podrá ser aplicado a ninguna mensualidad sino que será reintegrado a los **ARRENDATARIOS** siempre y cuando esté al corriente en los pagos de energía eléctrica, gas, teléfono, agua, cuotas de mantenimiento y/o colonos, así como entregar la baja de la Licencia Municipal del giro comercial a que destinó el inmueble y que la finca se encuentre en el estado que se recibió, salvo el uso natural y moderado tal como se detalla en el inventario que firma de conformidad al recibir el inmueble de referencia.

Asimismo, los **ARRENDATARIOS** se obligan a dar aviso por escrito al **ARRENDADOR** con treinta días de anticipación, en caso de no renovar el presente contrato, permitiendo la promoción del inmueble y acceso a los interesados en los días y horas autorizados por éste. Los **ARRENDATARIOS** se obligan a devolver dicho inmueble al corriente en el pago de agua, energía eléctrica, gas, teléfono, cuotas de mantenimiento y/o colonos, así como entregar la baja de la Licencia Municipal del giro comercial a que destinó el inmueble y que la finca se encuentre en el estado que se recibió, salvo el uso natural, y moderado tal como se detalla en el inventario que firma de conformidad al recibir el inmueble de referencia.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Si los **ARRENDATARIOS** dieren lugar a trámites o a la intervención de Abogados aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento de este contrato, será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se causen obligándose a cubrir los honorarios del referido Abogado.

DÉCIMA OCTAVA.- Cuando el inmueble arrendado cuente con medidor de agua para los efectos de cobro sobre la base de consumo medido o este servicio sea cobrado mediante cuota fija, en ambos casos el pago será por cuenta exclusiva de los **ARRENDATARIOS** siempre que exista un recibo individual y exclusivo por el inmueble de referencia.

DÉCIMA NOVENA.- Convienen expresamente las partes, que en caso de que al término de este contrato estipulado en la cláusula tercera no fuere celebrado otro, permaneciendo en posesión del inmueble, los **ARRENDATARIOS** pagarán por concepto de renta la cantidad que resulte de multiplicar el precio de la última renta de este contrato por 1.95 (uno punto noventa y cinco) mensualmente, hasta que el mismo sea desocupado y entregado ya sea judicial o extrajudicialmente.

VIGÉSIMA.- Los **ARRENDATARIOS** se comprometen a devolver el Inmueble al corriente en el pago del servicio telefónico que contrate por su cuenta ya sea una o varias líneas telefónicas ó cualquier otro servicio, deberá presentar a la desocupación la baja o cambio de domicilio de los mismos. Si el inmueble de referencia causa alguna cuota de mantenimiento ya sea de condominio y/o colonos, estas deberán ser cubiertas mensualmente por los **ARRENDATARIOS** obligándose este a sujetarse cabalmente al reglamento interno del edificio o condominio a que pertenece el Inmueble arrendado y a pagar las multas y recargos que pudiesen generar por no acatarlo.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Los **ARRENDATARIOS** manifiestan de conformidad que cualquier cambio de los domicilios señalados para recibir notificaciones no afectará ni invalidará el emplazamiento que en su caso se haga en dicho domicilio, por ser domicilio convencional para ser llamados a Juicio.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Los **ARRENDATARIOS** reconocen haber recibido a entera conformidad y en estado de servir para el uso convenido, por lo que todos los comparecientes firman de común acuerdo el inventario que se acompaña al presente como anexo número uno y que forma parte integral de este contrato, en donde se relaciona el estado en el que los **ARRENDATARIOS** reciben el inmueble, conforme a lo dispuesto por el **Artículo 2023 Frac. III, IV y V del Código Civil del Estado**. El **ARRENDADOR** en ningún caso y por ningún motivo será responsable de los daños, pérdida, robo o cualquier otra eventualidad que sufran los bienes que utilice e introduzca los **ARRENDATARIOS** al inmueble arrendado

VIGÉSIMA TERCERA.- 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, con sede en la ciudad de Zapopan, Jalisco, renunciando al fuero que les pudiera corresponder en razón de su domicilio presente ó futuro.

El presente contrato se firma en la ciudad de Guadalajara, Jalisco el día **01** de **Junio** del **2024**.

N3-ELIMINADO 6

CAVIACE Y ASOCIADOS, S.C.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
CARLOS GUILLERMO AVILA ACEVES
ARRENDADOR

MOVIMIENTO CIUDADANO
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
AGUSTIN REJON GOMEZ
ARRENDATARIO

GILBERTO MENDOZA CISNEROS
EN SU CARÁCTER DE TESORERO DE
MOVIMIENTO CIUDADANO
ARRENDATARIO

N4-ELIMINADO 6

TESTIGO
JOSE ANTONIO NAVARRO HUERTA

N5-ELIMINADO 6

TESTIGO
JOSE ARMANDO MANJARREZ HERNANDEZ

FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

2.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

3.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

4.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

5.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."