

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA JALISCO, A 11 DE ENERO DEL 2021, COMPARECIERON POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DENOMINADO INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL **IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA INDISTINTAMENTE COMO “**EL IPEJAL**” O “**EL ARRENDADOR**” Y POR LA OTRA PARTE **GANADERIA DOBLE “M”, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR **MIGUEL ARTURO MAYORGA CASTAÑEDA**, A QUIEN SE LE DENOMINARA “**EL ARRENDATARIO**” TODOS MEXICANOS, MAYORES DE EDAD, CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRAER DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACUERDAN QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUJETANDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### DECLARACIONES:

##### I. DECLARA “EL ARRENDADOR”, POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

I.1.- Es un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto número 22862/LVIII/09, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” de fecha 19 de Noviembre de 2009.

I.2.- Su designación como Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, lo acredita con el nombramiento otorgado a su favor, en cumplimiento a las facultades otorgadas mediante acuerdo emitido por el GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO, ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ, y del cual tomó protesta con fecha 06 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, y con fundamento en el artículo 154, fracción XV, 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 revocadas o limitadas 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 con sujeción a las disposiciones legales aplicables, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 149 fracción XI y 154, fracción XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

I.4.- Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 “cero” y que se encuentra al corriente en el pago de impuestos.

I.5.- Es legítimo propietario del predio denominado “**Meza de Piedras**” ubicado en el Municipio de Arenal, Jalisco consta de una extensión superficial aproximadamente de 189-80-00 CIENTO OCHENTA Y NUEVE HECTAREAS, OCHENTA AREAS, adquirido mediante escritura 6,372 de fecha 30 de abril del 2012, pasada ante la fe del Lic. Juan José Serratos Salcedo, Notario Público Titular número 11 de Tlaquepaque, Jalisco.



## II.- DECLARAN "EL ARRENDATARIO"

II.1.- Que es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana como consta en la Escritura Pública número 15,766 de fecha 02 de septiembre de 1999, pasada ante la fe del Lic. Luis Ramirez Orozco, Notario Público No 3 de Tlaquepaque, Jalisco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción 37 del Tomo XVII del Libro Primero del Registro de Comercio de fecha 22 de diciembre de 1999.

II.2.-Tiene amplias facultades de representación para la celebración del presente contrato, según consta en la Escritura Pública número 15,766 de fecha 02 de septiembre de 1999, pasada ante la fe del Lic. Luis Ramirez Orozco, Notario Público No 3 de Tlaquepaque, Jalisco, cargo y facultades que a la fecha no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, por lo que se encuentra expresamente autorizado para la celebración del presente contrato.

II.3.- Se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave GDM-990902-J79.

## III.-DECLARAN LAS PARTES QUE:

III.1. Tienen a la vista los documentos en los que constan las facultades con las que comparece **"EL ARRENDATARIO"**, consecuentemente reconocen recíprocamente capacidad y representación.

III.2. Convienen en sujetarse al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- Objeto del arrendamiento.** "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien a su vez recibe de conformidad una extensión superficial aproximadamente de 189-80-00 CIENTO OCHENTA Y NUEVE HECTAREAS, OCHENTA AREAS del predio denominado **"Meza de Piedras"** ubicado en el Municipio de Arenal, Jalisco.

**SEGUNDA.- Importe de la renta.** "EL ARRENDATARIO", se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta adelantada de los meses de enero a diciembre de 2021 la cantidad de **\$160,800.00 (CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondiente a la renta mensual de **\$13,400.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

**TERCERA.- Lugar y fecha de pago de la renta.** El pago de la renta deberá ser pagada dentro de los primeros diez días del mes de enero de 2021, en el domicilio de "EL ARRENDADOR", ubicado en avenida Magisterio número 1155, Colonia Observatorio en el Municipio de Guadalajara, Jalisco.

**CUARTA.- Ajustes de la renta.** El ajuste en el monto de renta será en forma anual y se determinará conforme a lo que establezca el IPEJAL derivado del avalúo practicado por el



perito propio del arrendador, no debiendo ser menor a la variación que sufra el Índice Nacional de Precios al Consumidor General que determine el INEGI durante el año inmediato anterior.

**QUINTA.- Vigencia.** La duración del presente contrato comenzará a partir del **01 de enero al día 31 de diciembre de 2021**, por lo que en esta fecha **"EL ARRENDATARIO"** devolverá a **"EL ARRENDADOR"** la posesión del inmueble objeto del contrato, en el mismo estado en el que los recibe, junto con sus frutos, accesorios y mejoras, renunciando expresamente al derecho de prórroga a que se refieren el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**SEXTA.- Destino.** **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a destinar el bien materia del presente arrendamiento única y exclusivamente para **"Agostadero"** 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 la repercusiones de tipo legal que pudieran generarse ante las autoridades correspondientes.

**SÉPTIMA.- Pena convencional.** Una vez concluido el presente contrato, si **"EL ARRENDATARIO"** sigue en posesión de la finca arrendada sin consentimiento de **"EL ARRENDADOR"**, pagará por concepto de pena una renta mensual equivalente a la consignada en la cláusula segunda incrementada en un 100%, además de los incrementos anuales naturales durante y posterior a la vigencia del contrato, sin que ello implique novación o prórroga de contrato en tanto no desocupe y entregue a satisfacción de **"EL ARRENDADOR"** la finca arrendada. El arrendador tendrá libre y expedito su derecho para demandar la terminación del contrato, debiendo informar 30 días antes de la terminación a **"EL ARRENDATARIO"**.

**OCTAVA.-Interés Moratorio.** **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** en caso de incurrir en mora un interés moratorio mensual calculado conforme a los Certificados de la Tesorería de la Federación, adicionados en cinco puntos.

**NOVENA.- Vencimiento anticipado.** El presente contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si **"EL ARRENDADOR"** vende, realiza o planea realizar construcciones de carácter permanente en los inmuebles, que requieran el retiro de los anuncios, estructuras y equipos de **"EL ARRENDATARIO"** pero deberá **"EL ARRENDADOR"** dar aviso por escrito con sesenta días de anticipación a **"EL ARRENDATARIO"**.

**DÉCIMA.- Limitaciones.** Queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** hacer variaciones al inmueble arrendado, aun con carácter de mejoras, sin el consentimiento expreso de **"EL ARRENDADOR"**, y si lo hace deberá cuando lo devuelva restablecerlo a su estado en que lo reciba, además de pagar los daños y perjuicios causados al inmueble, lo anterior en los términos del artículo 2016, del Código Civil del Estado, renunciando **"EL ARRENDATARIO"** a la indemnización.

**DÉCIMA PRIMERA.- Relaciones Laborales.** **"EL ARRENDATARIO"** asume toda responsabilidad derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores y dependientes,



ante cualquier órgano o autoridad; obligándose a dejar a **"EL ARRENDADOR"** libre y a salvo de cualquier reclamación que dichos trabajadores o dependientes intentaren en su contra, y a resarcirlo por cualquier cantidad que erogare en virtud de la reclamación laboral entre **"EL ARRENDATARIO"** y su trabajadores y otras agrupaciones sindicales.

Las partes no serán consideradas como empleados, agentes o asociados uno de otro, por lo que, ninguna de las disposiciones de este contrato será interpretada para responsabilizar a la otra parte por deudas, responsabilidad u obligaciones de la otra.

**DÉCIMA SEGUNDA.- Obligaciones Complementarias.-** **"EL ARRENDATARIO"** adquiere por este acto todas las obligaciones que como tal le corresponden, en términos de la normatividad aplicable, y particularmente las siguientes:

- a).- No podrá, sin consentimiento por escrito del ARRENDADOR, conceder a un tercero el uso del bien entregado en arrendamiento.
- b).- Deberá aplicar toda diligencia en la conservación del bien, manteniendo el predio libre de malezas y fauna nociva así como el mantenimiento, conservación y/o reposición en su caso, la malla perimetral y/o cercado de alambre de púas con sus accesorios.
- c).- Deberá responder de la pérdida del bien si lo emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando la pérdida sobrevenga por caso fortuito.
- d).- Deberá reforzar la malla o cercado de alambre que circula al terreno y sus accesorios, a fin de que se conserve en buen estado, sin que tenga derecho a reclamar el importe de los gastos que por tales conceptos se efectúen.
- e).- Deberá vigilar e informar de inmediato a la jefatura de patrimonio del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, cualquier anomalía, daño o invasión que se presente en el inmueble para que se tomen las medidas conducentes.

**DÉCIMA TERCERA.-** En virtud de que el inmueble será destinado para **"Siembra y/o Pastoreo de Ganado"**, **"EL ARRENDATARIO"** deberá cumplir con las disposiciones que al efecto establezca la autoridad correspondiente deslindando al "Arrendador" de cualquier responsabilidad y/o consecuencia que resultare. El daño en la tierra, o el ambiente, hará a **"EL ARRENDATARIO"** responsable de las sanciones que marquen las legislaciones en materia ecológica más el pago de daños y perjuicios que le ocasione a **"EL ARRENDADOR"** y/o a terceros en sus bienes y en sus personas.

**DÉCIMA CUARTA.- CONTRATACION Y PAGO DE LUZ, AGUA,-** **"EL ARRENDATARIO"** contratará directamente con las empresas correspondientes los servicios de luz y agua, de requerirse, haciéndose cargo del pago puntual de los mismos y obligándose a entregar a **"EL ARRENDADOR"**, los finiquitos o comprobantes de pago al corriente al devolver el inmueble. El consumo y contratación de estos servicios será pagado por **"EL ARRENDATARIO"**.

**DÉCIMA QUINTA.- Causales de rescisión.** Serán causales de rescisión del presente contrato además de las establecidas por la ley, las siguientes:

- A) Variar el destino y uso exclusivo de **"EL ARRENDATARIO"**, conforme a la cláusula sexta del presente contrato.



- B) Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos, sin el consentimiento previo y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.
- C) La falta de pago puntual de más de dos meses de la renta pactada.
- D) Variar el inmueble otorgado en arrendamiento, haciéndole modificaciones sean útiles o de ornato, sin autorización de **"EL ARRENDADOR"**.
- E) Utilizar el inmueble arrendado para un uso diferente al establecido en el presente contrato.
- F) Guardar en el inmueble sustancias peligrosas, explosivos o inflamables, fármacos, drogas o enervantes, para fines de asociación delictuosa, así como tener animales en el mismo.
- G) Causar daños al inmueble otorgado en arrendamiento.

Si **"EL ARRENDATARIO"** da lugar a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula, motivara que se le exija también el pago de la pena estipulada en la cláusula séptima de este contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se dé la causa de rescisión.

**DÉCIMA SEXTA.- Desocupación del inmueble.** Al terminar la vigencia del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar el bien arrendado y a entregarlo y ponerlo a disposición de **"EL ARRENDADOR"**, deslindándolo de toda responsabilidad, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2005 fracción VI y 2143 BIS del Código Civil para el Estado.

De igual forma, se obliga a responder por todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato hasta en tanto no sean satisfactoriamente cumplimentadas.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- Domicilios y notificaciones.** Para los efectos judiciales, extrajudiciales y legales relativos al presente contrato las partes señalan que todas las notificaciones deberán hacerse por escrito y entregarse en los siguientes domicilios:

I.- **"EL ARRENDADOR"**, Av. Magisterio No 1155, Col. Observatorio, Guadalajara, Jalisco. C.P. 44266.

II.- **"EL ARRENDATARIO"**, Calle Prol G Vallarta No. 350 en el Municipio de Ameca, Jalisco.

**DÉCIMA OCTAVA.- Subsistencia de las obligaciones.** Las partes reconocen que todas las obligaciones derivadas del presente contrato permanecerán vigentes hasta tanto no se hayan debidamente cumplimentado, no obstante haya terminado la vigencia del mismo.

**DÉCIMA NOVENA.- Cesión de derechos y subarriendo.** **"EL ARRENDATARIO"**, no podrá ceder a favor de cualquier tercero, todo o en partes las obligaciones y derechos derivados del presente contrato a menos que exista previo acuerdo por escrito de ambas partes. Así mismo, queda estrictamente prohibido subarrendar todo o en parte el inmueble objeto de arrendamiento.

**VIGÉSIMA.- Honorarios de Abogados.** Si **"EL ARRENDATARIO"** da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con intervención de Abogados, aun en gestiones privadas, por falta

de cumplimiento a sus obligaciones contraídas, será responsable de los costos que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del Abogado a **"EL ARRENDADOR"** a razón del pago del importe equivalente a tres meses de renta, aplicando la Cláusula Segunda del contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- Reconocimiento de la validez del contrato.** Las partes reconocen en este acto que en la celebración de este contrato no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ignorancia, inexperiencia, lucro excesivo o incapacidad de alguna de las partes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- Jurisdicción y competencia.** Los contratantes para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que por razón del domicilio pudiese corresponder.

**VIGÉSIMA TERCERA.- Modificaciones.** Este contrato y todas sus disposiciones que en él se contienen son obligatorias para las partes contratantes y no podrán ser modificadas, alteradas o renunciadas excepto por documento escrito y firmado por las mismas.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance, lo firman para constancia por triplicado, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, el día 11 de enero de 2021 con efectos retroactivos a partir del 01 de enero de 2021.

  
"EL ARRENDADOR"

---

IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ  
DIRECTOR GENERAL IPEJAL  
"EL ARRENDADOR"

---

MIGUEL ARTURO MAYORGA  
CASTAÑEDA

TESTIGOS

  
RODRIGO TOSTADO RODRÍGUEZ  
DIRECTOR GENERAL DE  
PROMOCIÓN DE VIVIENDA  
E INMOBILIARIA

---

HÉCTOR JAVIER ARIAS DE LA MORA  
DIRECTOR DE CONSTRUCCIÓN Y  
SUPERVISIÓN DE OBRA

La presente hoja de firmas corresponde al Contrato de arrendamiento celebrado por el INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO representado por IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ y la empresa denominada Ganadería Doble "M", S.A. de C.V., representada en este acto por MIGUEL ARTURO MAYORGA CASTAÑEDA.