

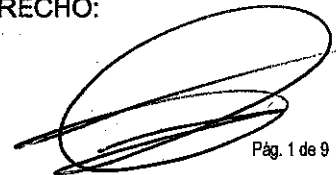
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA POR UNA PARTE, LA SRTA. ANDREA TORRES ARCE, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO A QUIEN SE DESIGNARA COMO "LA ARRENDADORA"; Y POR LA OTRA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO, "INSTITUTO JALISCIENSE PARA EL ADULTO MAYOR", REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, LUIS CISNEROS QUIRARTE, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA COMO "EL ARRENDATARIO"; Y QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES

I. DECLARA "LA ARRENDADORA" POR SU PROPIO DERECHO:

- a) Ser mexicana, mayor de edad, soltera y tener su domicilio en la finca marcada con el número 240 de la Calle; Miguel de Cervantes Saavedra, en la Colonia Americana, en esta Ciudad.
- b) Que cuenta con Registro Federal de Contribuyente (RFC) TOAA870808T44 y es apta para suscribir sus recibos de arrendamiento, correspondientes al objeto del presente contrato.
- c) Que "Bajo Protesta de Decir Verdad" y mediante la presentación de la copia del último pago del impuesto predial, manifiesta que es propietaria de la casa marcada con el número 1375 que se encuentra ubicada en la Avenida Hidalgo, colonia Americana en Guadalajara, Jalisco, y que el inmueble antes descrito se encuentra excluido de asuntos judiciales, (de aquí en adelante se le denominará como "EL INMUEBLE").
- d) Que está de acuerdo en conceder a "El Arrendatario" el uso y goce temporal del "INMUEBLE" a título de arrendamiento.

II. DECLARA "EL ARRENDATARIO" POR SU PROPIO DERECHO:



Pág. 1 de 9

- a) Que es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, y acredita su existencia legal mediante el decreto número 23563/LIX/11, publicado en el periódico oficial del estado de Jalisco, de fecha 15 de septiembre del 2011. Su representación legal recae en El Director General, quien acredita su personalidad mediante el acuerdo emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz de fecha 07 siete de marzo del año 2013 (dos mil trece), publicado en el periódico oficial "del estado de Jalisco", en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, tomo CCCLXXV, número 24 de la sección II, el día 5 de marzo del año 2013 (dos mil trece), así como del artículo 47 de la ley Para El Desarrollo Integral Del Adulto Mayor Del Estado De Jalisco., donde se designa al Mtro. Luis Cisneros Quirarte, como Director General del Instituto Jalisciense Del Adulto Mayor. y tiene facultades suficientes para celebrar el presente convenio, las que no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, a la fecha.
- b) Para efectos del presente contrato, el Instituto señala como su domicilio el ubicado en La Av. Hidalgo 1375, col. Americana, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Declarado lo anterior, las partes se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen y sujetan su acuerdo de voluntades al contenido de las siguientes:

## C L A U S U L A S

**PRIMERA: OBJETO.-**"LA ARRENDADORA, concede a "EL ARRENDATARIO" el uso y goce temporal de "EL INMUEBLE", recibiendo a su entera satisfacción el inmueble materia del presente contrato.

**SEGUNDA: PLAZO.-** El término de vigencia de este contrato será de 12 doce meses obligatorios para ambas partes, empezando a surtir efecto a partir del día 1 (primero) de Enero de 2015 (dos mil quince) concluyendo el día 31 (treinta y uno) de Diciembre de 2015 (dos mil quince). "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a la prórroga legal que establece en su favor el Artículo 2143 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**TERCERA: RENTA.-** "EL ARRENDATARIO", sin necesidad de requerimiento alguno, pagará

mensualmente a "LA ARRENDADORA", por concepto de renta, la cantidad de \$31,468.54 (Treinta y un mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos 54/100 M.N.) más Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) así como las deducciones que correspondan por las Leyes reglamentarias al acto que se está celebrando. Dicha cantidad la deberá de cubrir "EL ARRENDATARIO" con toda puntualidad, durante los primeros 5 días de cada mes en el domicilio de "LA ARRENDADORA". O el pago podrá ser efectuado mediante transferencia bancaria a la CUENTA;16116560201 CLABE;030320161165602013, del BANCO DEL BAJÍO SA, a nombre de "EL ARRENDADOR" ANDREA TORRES ARCE. Donde los pagos de renta pactados deberán iniciar por parte de "EL ARRENDATARIO" precisamente los primeros 5 días de cada mes

"EL ARRENDATARIO" pagará íntegramente el importe total de la mensualidad de renta, aun cuando ocupe "EL INMUEBLE" parte del mes de que se trate, a cuyo efecto renuncia a lo establecido por los artículos 2006 y 2009 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

CUARTA.- Si "EL ARRENDATARIO", no cubre la renta pactada en la cláusula anterior en el lugar y tiempo convenidos, además de que incurrirá en una causa de rescisión de este contrato, deberá de pagar intereses moratorios sobre las rentas adeudadas, desde el día siguiente en que debió de pagarlas, hasta la fecha en que sean liquidadas en su totalidad, a razón del 5.0% (cinco punto cero) por ciento mensual y quedará a opción de "LA ARRENDADORA" incluir su importe en el mismo recibo de renta del mes de que se trate o en los subsiguientes.

QUINTA.- Si "EL ARRENDATARIO" antes del vencimiento del plazo, no desocupa "EL INMUEBLE", y "LA ARRENDADORA" no manifiesta su inconformidad dentro de los 30 treinta días siguientes a dicho vencimiento, este contrato quedará automáticamente prorrogado por un periodo adicional de 6 meses forzosos para ambas partes. El incremento de la renta se ajustará anualmente de acuerdo al porcentaje que resulte del incremento marcado por el índice nacional de precios al consumidor que publique el Banco Nacional de México. O a lo convenido por las partes.

SEXTA.- Si "EL INMUEBLE" después de desocupado, es sujeto de multas o clausura por parte de la autoridad, por causa de actos u omisiones imputables a "EL ARRENDATARIO", este se obliga a salir en defensa de los intereses de "LA ARRENDADORA" y a pagar las prestaciones que se le reclamen, así como a cubrir por todo el tiempo en que subsista dicha

clausura la renta mensual convenida en la cláusula QUINTA precedente.

**SEPTIMA: DESTINO.-**"EL ARRENDATARIO" destinará "EL INMUEBLE", exclusivamente para "Oficinas administrativas y/u operativas del Instituto Jalisciense del Adulto Mayor", en virtud del Programa Social que dicho Instituto representa, quedándole prohibido el uso para cualquier otro fin, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna, ni siquiera a título de anexidad o conexidad. Será causa de rescisión del presente contrato cualquier violación a lo que aquí expresamente se pacta, salvo pacto en contrario.

**OCTAVA.-** "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho de preferencia por el tanto que le otorga el Artículo 2026 del Código Civil del Estado, para el caso de que "LA ARRENDADORA" quisiera vender "EL INMUEBLE".

**NOVENA.-**"EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta, en ningún caso y bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas, ni por reparaciones que "LA ARRENDADORA" dejase de hacer en "EL INMUEBLE", sino que la pagará integra dentro de los plazos estipulados en este contrato, por lo que renuncia a lo dispuesto por el Artículo 2020 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**DECIMA: SUBARRENDAMIENTOS.-** Le queda prohibido a "EL ARRENDATARIO", subarrendar o traspasar en todo o en parte "EL INMUEBLE" materia de este contrato, o ceder sus derechos, a no ser que cuente con el consentimiento expreso de "LA ARRENDADORA" dado por escrito; y si lo hiciera en contravención a lo aquí pactado, responderá en los términos del Artículo 2137 del Código Civil para el Estado de Jalisco, además de ser causa de rescisión de este Contrato. Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización concedida, "EL ARRENDATARIO" seguirá siendo responsable ante "LA ARRENDADORA", como si el mismo continuara en el uso y goce de "EL INMUEBLE".

**DECIMA PRIMERA: INVENTARIO.-**"EL INMUEBLE" dado en arrendamiento reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes, recibéndolo "EL ARRENDATARIO" en perfectas condiciones y a su entera satisfacción, con todas las salidas eléctricas, sanitarias y telefónicas, quedando obligado a conservarlo y entregarlo en el mismo buen estado en que lo ha recibido y con todo lo expresado en esta cláusula. A este respecto "EL ARRENDATARIO, no será responsable por defectos o vicios ocultos que tuviera el inmueble a la fecha de celebración del presente contrato.

**DECIMA SEGUNDA: REPARACIONES.-** Será por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO" el cuidado y conservación de "EL INMUEBLE", incluidas las obras de mera conservación, obras de adaptación, de remodelación y las reparaciones necesarias, útiles o convenientes que requiera el mismo, renunciando al beneficio que le otorgan los Artículos 1995, 1998, 2001, 2003 y 2004 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**DECIMA TERCERA: MEJORAS.-** Fuera de las obras de reparación y conservación, a que se refiere la cláusula anterior, "EL ARRENDATARIO" no podrá hacer ninguna modificación, alteración, cambio de lugar, adición, perforación o variación en "EL INMUEBLE", ni aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por "LA ARRENDADORA". Así mismo, si "EL ARRENDATARIO" pusiera para su seguridad cortinas, protecciones, pisos, muros divisorios, ductos de aire acondicionado, plafones, techos, entrepisos, etc., se obliga a no retirarlas al dejar "EL INMUEBLE", ya que todas las mejoras que hiciere, ya sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán en beneficio de "EL INMUEBLE" y sin derecho de "EL ARRENDATARIO" para cobrar indemnización o cantidad alguna, renunciando expresamente al beneficio concedido por los Artículos 2003 y 2004 y demás relativos del Código Civil vigente. Además de ser causa de rescisión de este Contrato el incumplimiento a lo anterior, "EL ARRENDATARIO" deberá de cubrirle a "LA ARRENDADORA" los daños y perjuicios ocasionados.

**DECIMA CUARTA: ENERGÍA ELÉCTRICA.-** Los gastos generados por energía eléctrica, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO" y en consecuencia se obliga a contratar directamente el suministro de este servicio, el cual no deberá de exceder la capacidad de las instalaciones con las que cuenta actualmente "EL INMUEBLE". "EL ARRENDATARIO" deberá mantener a su nombre el contrato de suministro de energía eléctrica que sirva a "EL INMUEBLE" o hacer suyo el contrato de suministro que actualmente sirve al mismo, lo cual se entenderá como aceptación tácita con el hecho de pagar los recibos de servicio que expida la proveedora a partir de esta fecha, sin embargo queda obligado a justificar a "LA ARRENDADORA" cuantas veces fuere requerido para ello que se encuentra al corriente en el pago del servicio y a la terminación del presente Contrato, deberá de entregarle a "LA ARRENDADORA" el finiquito que le extienda la C.F.E., "EL ARRENDATARIO" será responsable de los daños y perjuicios que ocasione a "EL ARRENDADOR", por el incumplimiento de estas obligaciones.

**DECIMA QUINTA: AGUA.-** El pago por el servicio del agua que tenga "EL INMUEBLE", queda bajo la responsabilidad y a cargo de "EL ARRENDATARIO", durante la vigencia del presente contrato.

**DECIMA SEXTA: SINIESTROS.-** "EL ARRENDATARIO" responderá frente a "LA ARRENDADORA" y terceros de los daños y perjuicios que se llegaren a causar por cualquier siniestro producido en "EL INMUEBLE", por su negligencia, la de su personal o de terceros relacionados con el, debiendo de contratar una póliza de seguro contra incendio, responsabilidad civil y daños a terceros, suficiente para solventarlos, obligándose a designar irrevocablemente como beneficiaria a "LA ARRENDADORA" y a pagar las primas correspondientes.

"EL ARRENDATARIO", responderá a "LA ARRENDADORA" y frente a terceros, de los daños y perjuicios que se llegaren a causar por cualquier siniestro producido en "EL INMUEBLE" a causa de fuego, agua, gas, energía eléctrica o por causas de la naturaleza, para el caso de que este no hubiese contratado el seguro mencionado o habiéndolo hecho, este no cumpla con las especificaciones mencionadas en la presente cláusula, o bien si la reparación del daño por parte de la compañía de seguros no alcanzara a cubrir el monto de los daños y perjuicios sufridos por "EL INMUEBLE" o en los bienes de cualquier tercero.

**DECIMA SÉPTIMA: RECIBOS.-** La única forma en que "EL ARRENDATARIO" podrá justificar el pago de los conceptos señalados en las cláusulas precedentes, será mediante la exhibición de los recibos emitidos por los proveedores de los servicios correspondientes, los cuales se compromete a exhibírselos a "LA ARRENDADORA" cuantas veces esta se lo requiera, así como a entregarle copias de los mismos, en donde conste que se encuentran pagados, Si "EL ARRENDATARIO" no paga oportunamente dichos recibos, "LA ARRENDADORA" podrá pagarlos en su nombre, obligándose "EL ARRENDATARIO" a reintegrarle su importe a su solo requerimiento, conviniendo en que dicha erogación causará intereses moratorios a la tasa del 5% cinco por ciento mensual, a partir de la fecha en que se haya realizado y hasta que le sean totalmente reembolsados a "LA ARRENDADORA", además de ser causal de rescisión de este contrato el incumplimiento de lo aquí pactado.

**DECIMA OCTAVA: PROHIBICIONES.-** Le estará prohibido a "EL ARRENDATARIO": a).- Introducir, guardar o mantener sustancias peligrosas, ya sean explosivas o inflamables, que amenacen la seguridad de las personas y del propio "INMUEBLE"; b).- Utilizar dentro de "EL

**INMUEBLE** máquinas o artefactos que produzcan vibraciones o calor excesivo, así como la instalación de aparatos de aire acondicionado, salvo que obtenga previamente el consentimiento por escrito de **"LA ARRENDADORA"**, quedando obligado en tal caso a cubrir todos los gastos indispensables o necesarios para que dichas máquinas o instalaciones especiales no ocasionen daños a **"EL INMUEBLE"**, ni molestias a terceros; c).- Introducir o mantener en **"EL INMUEBLE"** animales de cualquier tipo.

**DECIMA NOVENA: TODOS LOS BIENES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE "EL INMUEBLE"**.- Todos los bienes que se encuentren dentro de **"EL INMUEBLE"**, estarán bajo el cuidado y riesgo de **"EL ARRENDATARIO"**, relevando expresamente a **"LA ARRENDADORA"** de toda responsabilidad respecto de la suerte de estos.

**VIGÉSIMA: OBLIGACIONES.**- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a obtener, previa la instalación del Instituto que se le autoriza en **"EL INMUEBLE"**, todos los permisos, licencias y autorizaciones previstos por las disposiciones legales aplicables que permitan su funcionamiento, siendo a su cargo el pago de los derechos o multas que se causen por su cumplimiento u omisión.

**VIGÉSIMA PRIMERA: CAUSAS DE RESCISIÓN.**- Las partes convienen expresamente, que el presente contrato podrá rescindirse anticipadamente de darse alguno de los supuestos que se mencionan dentro de su clausulado, de la ley o cualquiera de los siguientes: a).- La falta de pago puntual, por parte de **"EL ARRENDATARIO"** de una sola mensualidad vencida de renta o de los intereses sobre la misma; b).- Si **"EL ARRENDATARIO"** incumple en cualquiera de las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato; c).- Si los bienes de **"EL ARRENDATARIO"** fueren embargados en todo o en parte por autoridad judicial, administrativa o de cualquier otro género; d).- Si se instituye un procedimiento por o en contra de **"EL ARRENDATARIO"** con el fin de declararlo en estado de quiebra o en suspensión de pagos; e).- Por emplazamiento o declaración de huelga en su caso; f).- Por proporcionar **"EL ARRENDATARIO"** o **"EL FIADOR"** o ambos, datos falsos para la celebración del presente contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**- De conformidad con lo establecido en el Art. 1784 del Código Civil para el Estado de Jalisco, las partes expresamente convienen, que en el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** incumpla con cualquiera de las obligaciones por el asumidas en el presente Contrato y específicamente las

de pago, "EL ARRENDADOR" podrá optar, entre exigir el cumplimiento forzoso o la resolución automática del Contrato, sin necesidad de declaración judicial y exigir desde luego, la desocupación de "EL INMUEBLE", así como de todo a cuanto por este Contrato tenga derecho. También podrá pedir la resolución aún después de haber pedido su cumplimiento cuando éste fuera imposible.

**VIGÉSIMA TERCERA: DEPOSITO.-** "EL ARRENDATARIO" entrega en este acto a "LA ARRENDADORA" la suma de: \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M.N.), netos que queda como depósito en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en este Contrato, el cual no causará intereses de ninguna naturaleza en favor de "EL ARRENDATARIO".

Dicha cantidad se le devolverá a "EL ARRENDATARIO" a la fecha de vencimiento del contrato, siempre y cuando le entregue a "LA ARRENDADORA" totalmente desocupado "EL INMUEBLE", así como los finiquitos de energía eléctrica, agua y teléfono, así como la baja de la Licencia Municipal de funcionamiento. En caso contrario, lo perderá en beneficio de "LA ARRENDADORA", quien lo aplicará a manera de indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones que asume en esta cláusula. Independientemente de lo anterior "EL ARRENDATARIO" y "EL FIADOR" quedarán obligados al pago y al cumplimiento de todos estos conceptos, sin que "LA ARRENDADORA" asuma ninguna responsabilidad por ello.

Antes de entregar "LA ARRENDADORA" el depósito, verificará en qué condiciones se le entrega "EL INMUEBLE" y en caso de que esté presente daños que no puedan atribuirse al uso moderado del mismo por parte de "EL ARRENDATARIO", lo aplicará a su discreción para hacer las reparaciones necesarias en "EL INMUEBLE", o para solventar cualquier adeudo a cargo de "EL ARRENDATARIO" derivado de su incumplimiento a las obligaciones de pago que asume en este contrato. Si quedara algún remanente se le devolverá.

**VIGÉSIMA CUARTA: JURISDICCIÓN.-** Las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando expresamente al fuero de cualquier otro domicilio que tuvieran o llegaren a tener en el futuro.

Las partes declaran haber leído perfectamente el presente contrato enterándose de las



obligaciones que asumen, haciéndose sabedores de las renunciaciones de derechos que hacen, por lo que conocen el contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas y términos usados en este contrato y están conformes con que surtan todos sus efectos legales a partir de esta fecha.

Para constancia, el presente contrato, lo firman las partes, en compañía de los testigos que los asisten en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 01 de enero de 2015.

ARRENDADORA.



LIC. ANDREA TORRES ARCE

ARRENDATARIO



LUIS CISNEROS QUIRARTE

DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO  
JALISCIENSE DEL ADULTO MAYOR.

TESTIGO:



SR. ARMANDO CASTELLANOS CURIEL

TESTIGO:



LIC. MARÍA ELENA FLORES PARRA