

**Contrato de Arrendamiento de Inmueble "edificio de la Cafetería" del Instituto Tecnológico Superior de Tequila**, que celebran por una parte el Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Tecnológico Superior de Tequila Jalisco" a quien en lo sucesivo se le identificará como "**EL ARRENDADOR**", representado por el Dr. Ernesto Rosales Castañeda; por la otra parte, la C. Alicia Aguirre Pérez por su propio derecho, en lo sucesivo "**LA ARRENDATARIO**" y por último, la Sra. Olga Gómez Figueroa en lo sucesivo como "**EL FIADOR**" por su propio derecho, en su conjunto como "**LAS PARTES**", quienes al tenor de los siguientes **Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas**.

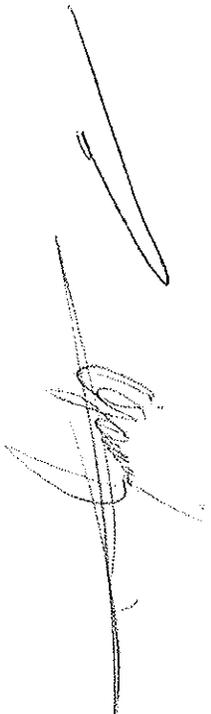
#### ANTECEDENTES

**UNICO.**- Que con fecha 22 veintidós de Julio de 2004 dos mil cuatro en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, bajo el decreto numero 20556 emitido por el Congreso del Estado se publicó el decreto de creación y Ley Orgánica del Instituto Tecnológico Superior de Tequila Jalisco, del cual se advierte la facultad que se le confiere al DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO TECNOLOGICO SUPERIO DE TEQUILA para ARRENDAR entre otros, el inmueble objeto del presente contrato.

#### DECLARACIONES

I.- Declara "**EL ARRENDADOR**" por medio de su representante legal y bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es un Organismo Público Descentralizado legalmente constituido mediante decreto de creación número 20556 emitido por el Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" en fecha 22 veintidós de Julio de 2004 conforme a las leyes de la República Mexicana.
- b) Su representante legal tiene facultades suficientes para contratar y obligarse en su nombre de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica de dicho Instituto, como lo acredita con el nombramiento de fecha 18 de noviembre del año 2014 dos mil catorce, donde se le designó como **Director General del Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco, denominado Instituto Tecnológico Superior de Tequila, Jalisco**, nombramiento otorgado mediante oficio suscrito por el Lic. de la Secretaría de Planeación Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco, en cumplimiento a las facultades otorgadas al mismo.
- c) Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número **ITS 010901MG4**
- d) Que su representada tiene su domicilio en calle Dr. Joel Magallanes Rubio No. 501, Col. Lomas del Paraíso, C.P. 46400, Tequila, Jalisco, México.
- e) Que tiene la facultad irrevocable de permitir el uso y ocupación del inmueble que a continuación se describe: Un Local destinado a "**cafetería**" el cual en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará como EL INMUEBLE, y que se ubica dentro de las Instalaciones que ocupa el Instituto Tecnológico Superior de Tequila en el Domicilio señalado en el inciso anterior, en lo sucesivo identificado como EL INMUEBLE.



II.- Declara **"LA ARRENDATARIO"** por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es mexicana, mayor de Edad con domicilio ubicado en la
- b) Que es su deseo rentar EL INMUEBLE descrito en la Declaración "e)" de **"EL ARRENDADOR"**, mediante la firma del presente contrato.

III.- Declara **"EL FIADOR"** por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es mexicana, mayor de Edad con domicilio ubicado en la
- b) Que es su deseo comparecer a la celebración del presente instrumento en calidad de Fiador.

### C L A U S U L A S

**PRIMERA.- OBJETO:** **"EL ARRENDADOR"** Recibe en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIO"**, y esta lo recibe en tal concepto, en buenas condiciones de conservación y de uso, así como a su entera satisfacción EL EDIFICIO DE LA CAFETERIA, que se encuentra en la parte central del conjunto de edificios que componen las instalaciones del Instituto Tecnológico Superior de Tequila, ubicado en domicilio señalado ubicado en la calle Dr. Joel Magallanes Rubio No. 501, Col. Lomas del Paraíso, C.P. 46400, Tequila, Jalisco, México.

**SEGUNDA.- DESTINO Y EXCLUSIVIDAD:** EL INMUEBLE se destinará por la C. Alicia Aguirre Pérez, para el establecimiento de un negocio de Cafetería, **"LA ARRENDATARIO"** se obliga a servirse del bien arrendado, solamente para el uso convenido, tal y como lo establece el artículo 2005 dos mil cinco del Código Civil del Estado de Jalisco, y en un horario que comprenden las 6:00 horas a las 19:00 horas.

**TERCERA.-** El plazo del presente "ARRENDAMIENTO" será de 12 meses contados a partir de su fecha de firma, el cual será forzoso tanto para **"EL ARRENDADOR"** como para **"LA ARRENDATARIO"** empezando a surtir efectos el día 19 de Enero de 2016 dos mil dieciséis y concluirá el 19 de enero de 2017 dos mil diecisiete, por lo que precisamente en esta fecha **"LA ARRENDATARIO"** devolverá a **"EL ARRENDADOR"**, la posesión material de la finca objeto de este contrato, en el mismo buen estado en que la recibe, junto con sus frutos, accesiones y mejoras, renunciando expresamente al derecho de prórroga que le concede el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Como el término de este contrato es por tiempo determinado, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio ni declaración judicial, por lo tanto, si por cualquier causa **"LA ARRENDATARIO"** no desocupa EL INMUEBLE, el contrato no se considerará prorrogado, no obstante lo cual, subsistirá la obligación de **"LA ARRENDATARIO"** de pagar mensualmente una

cantidad igual a la última renta en vigor, hasta la desocupación total y entrega material de EL INMUEBLE, y sólo podrá renovarse por acuerdo suscrito por ambos contratantes.

**CUARTA.- RENTA.-** "LA ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta, a la que en lo subsecuente se le denominará "Renta Mensual" la cantidad de:

**4.1 RENTA MENSUAL:** por la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 M.N.) Mismo que será destinado para el pago de energía eléctrica y agua potable, renta que pagará mensualmente "LA ARRENDATARIO" por concepto de Renta Mensual por adelantado dentro de los primeros 10 diez días de cada mes, por concepto de Renta Mensual. Convienen las partes que en virtud de que en los meses de Julio, Diciembre, Enero y Febrero los alumnos del instituto se encuentran en receso escolar. "EL ARRENDADOR" examinará a "LA ARRENDATARIO" del pago de las rentas correspondientes a dichas mensualidades.

**4.2** A la firma del presente contrato "LA ARRENDATARIO" entregará a "EL ARRENDADOR" previa entrega de la factura correspondiente la cantidad de \$3,000.00 (tres mil Pesos 00/100 M.N.) por concepto de pago de la primer renta mensual.

**4.3** "LA ARRENDATARIO" pagará mensualmente, por adelantado y dentro de los primeros 10 diez días hábiles de cada mes, por concepto de Renta Mensual. "EL ARRENDADOR" entregará al "LA ARRENDATARIO" la factura correspondiente dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes.

**QUINTA.- DESOCUPACIÓN:** Si "EL ARRENDATARIO" deja de pagar 2 dos o más rentas mensuales o modifica el uso o destino de EL INMUEBLE, sin la autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR", éste podrá solicitar la desocupación de EL INMUEBLE, rescindiéndose el presente Contrato sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial, previa notificación escrita que en presencia de dos testigos efectúe "EL ARRENDADOR" a "LA ARRENDATARIO" en cualquier momento, desde el día siguiente de aquél en que no reciba el pago correspondiente, ante la presencia de 2 dos testigos, con una anticipación mínima de 10 diez días naturales a la fecha efectiva de terminación.

**SEXTA.- PENA CONVENCIONAL:** Si al término de la vigencia a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, "LA ARRENDATARIO" no desocupa y entrega EL INMUEBLE a "EL ARRENDADOR", se generará una pena convencional mensual a cargo de "LA 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". 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 "LA ARRENDATARIO", y al margen de los derechos y/o acciones que por tal causa "EL ARRENDADOR" quisiera y pudiera hacer valer al respecto.

**SEPTIMA.** "LA ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" en caso de incurrir en mora en el pago de sus rentas y penas convencionales, un interés moratorio mensual del 7.5% siete punto cinco por ciento calculado sobre las cantidades que deje de pagar puntualmente y hasta la fecha en que las liquide.

**OCTAVA.- DEPÓSITO EN GARANTIA:** **"LA ARRENDATARIO"** entregara a **"EL ARRENDADOR"** a la fecha de firma del presente contrato por concepto de *"depósito en garantía"*, la cantidad \$3,000.00 (Tres mil Pesos 00/100 M.N), correspondientes a 1 un mes, los cuales no generaran interés alguno y se devolverá al momento de finalizar el presente instrumento o al devolver el inmueble a **"EL ARRENDADOR"**, siempre y cuando el local se encuentre en el mismo estado en que fue recibido y **"LA ARRENDATARIO"** este al corriente en el pago de la renta y de los servicios que utilizará en la operación del **"EL INMUEBLE"**.

**NOVENA.- MANTENIMIENTO:** **"LA 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 **"LA 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.

Así mismo, **"EL ARRENDADOR"** será responsable del mantenimiento mayor del 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, **"LA ARRENDATARIO"** será responsable del daño así como de su reparación, por la falta de aviso a **"EL ARRENDADOR"**.

**DÉCIMA.- MODIFICACIONES:** se conviene que serán a cargo de **"LA ARRENDATARIO"** todos aquellos gastos que realice para el acondicionamiento de EL INMUEBLE. Ahora bien, todas las instalaciones o mejoras permanentes quedarán a beneficio de EL INMUEBLE para lo cual, **"LA ARRENDATARIO"** renuncia al derecho previsto en el artículo 2026 dos mil veintiséis del Código Civil del Estado de Jalisco; en el entendido de que **"LA ARRENDATARIO"** tendrá derecho a retirar por su cuenta todas las instalaciones movibles que sean de su propiedad, **"LA ARRENDATARIO"** podrá retirar todo aquello que no sea parte integral de EL INMUEBLE y que al retirarlo no dañe al edificio o construcción, así mismo retirará todo el equipo de gondolas, cuartos fríos, maquinaria, aire acondicionado, enfriadores, subestación eléctrica, marquesina, anuncios incluyendo los postes, **"LA ARRENDATARIO"** se obliga a realizar las reparaciones o arreglos de los daños surgidos con motivo de dicho retiro a la entera satisfacción 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 **"LA ARRENDATARIO"**, quedando en beneficio de **"EL ARRENDADOR"**, sin costo alguno.

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

**"EL ARRENDADOR"** faculta expresamente y otorga poder ilimitado a **"LA 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 la tienda de conveniencia al público.

**DÉCIMA SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIO"** se compromete a ofertar los productos a precios accesibles, así mismo se compromete a ofrecer un servicio de calidad y ofertar productos que demanden los consumidores, con porciones de buen nivel y mejorar la comunicación asertiva y respetuosa al comensal.

**DÉCIMA TERCERA.- MATERIALES PELIGROSOS Y MEDIO AMBIENTE: "LA 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 **"LA 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 del Equilibrio Ecológico y 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 asimismo incluirá las Normas Oficiales Mexicanas aplicables (NOMs).

La inobservancia a estas disposiciones será causa inmediata de rescisión del presente Contrato de ARRENDAMIENTO.

**DECIMA CUARTA.- 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 **"LA 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 **"LA ARRENDATARIO"**.

**DÉCIMA QUINTA.- CESIÓN Y/O SUBARRENDAMIENTO: "LA 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 SEXTA.- RENUNCIA: "LA 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 dos mil veinticinco, 2026 dos mil veintiséis, 2051 dos mil cincuenta y uno y demás aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco.

**DÉCIMA SEPTIMA.- (GARANTÍA): "EL FIADOR"**, por su propio derecho comparece a este acto con el fin de obligarse solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Contrato a favor de **"EL ARRENDADOR"**, renunciando expresamente a los beneficios de orden y excusión, previstos por los artículos 2425 dos mil cuatrocientos veinticinco, 2426 dos mil cuatrocientos veintiséis y demás relativos del Código Civil para el Estado de Jalisco y acepta que su obligación durará por todo el tiempo que **"LA ARRENDATARIO"** permanezca en EL INMUEBLE, o sea, hasta la entrega y recepción del mismo a la entera satisfacción que por escrito realice **"EL ARRENDADOR"**. Por tanto, será responsable del pago total de las rentas y demás consecuencias, renunciando al efecto, a los beneficios establecidos en los artículos 2143 dos mil ciento cuarenta y tres, 2460 dos mil cuatrocientos sesenta, 2462 dos mil cuatrocientos sesenta y dos, 2463 dos mil

cuatrocientos sesenta y tres y demás relativos al ordenamiento legal citado, o sea, a los casos especiales de extinción de las obligaciones para los fiadores.

**"EL FIADOR"** autoriza y consiente en forma expresa, que en caso de que **"EL ARRENDADOR"** se vea forzado a acudir ante la autoridad a reclamar el pago de obligaciones dinerarias y el aseguramiento de bienes. El domicilio para llamar a juicio a **"EL FIADOR"**, será el mencionado en la declaración III "a)", cualquier cambio de domicilio no afectará ni invalidará el emplazamiento convencional que ahí se efectúe, a menos que, dicho cambio hubiere sido notificado previamente a **"EL ARRENDADOR"**, mediante aviso por escrito con acuse de recibido.

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

**DECIMA NOVENA.- INVENTARIO:** **"LA ARRENDATARIO"** recibe EL INMUEBLE en buenas condiciones generales de uso, conforme al Inventario que firma de conformidad en hoja por separado, y que forma parte integrante de este contrato como **Anexo "A"**.

**VIGESIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN:** Son causas de terminación anticipada o rescisión de este Contrato, además de las establecidas por el Código Civil del Estado de Jalisco, las siguientes:

A).- **"EL ARRENDADOR"** podrá dar por rescindido el contrato:

1. De común acuerdo de los contratantes.
2. Que **"LA ARRENDATARIO"** modifique el destino de EL INMUEBLE determinado en este contrato, salvo que obtenga la autorización previa y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.
3. Que **"LA ARRENDATARIO"** deje de pagar la renta durante 2 dos o más meses.
4. Que **"LA ARRENDATARIO"** efectúe modificaciones mayores a EL INMUEBLE, de consideración una vez construida e instalada el Restaurante Cafetería y durante la vigencia del contrato, sin la autorización de **"EL ARRENDADOR"**.
5. En general, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se desprenden del presente Contrato.

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 **"LA ARRENDATARIO"**.

Así mismo, las partes acuerdan que, independientemente de las acciones que **"EL ARRENDADOR"** quisiera y pudiera ejercer en contra de **"LA ARRENDATARIO"** con motivo de la rescisión anticipada del presente Contrato, se aplicará a **"LA ARRENDATARIO"** la Pena Convencional a que se hace referencia en el presente 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.

B).- **"LA ARRENDATARIO"** está facultada para declarar rescindido el presente Contrato, sin ninguna penalización y sin necesidad de declaración judicial incluyendo durante el plazo forzoso, para **"LA ARRENDATARIO"** mediante aviso simple por escrito que dé a **"EL ARRENDADOR"**, en caso de

incumplimiento de ésta a cualquiera de sus obligaciones bajo el presente instrumento, y además en cualquiera de los casos siguientes:

1. Si cualquiera de las declaraciones de **"EL ARRENDADOR"** resultare no cierta o inexacta;
2. Si por actos de autoridad o de tercero, o bien por cualquier otro motivo se impidiera u obstaculizara, en forma total o parcial, a **"LA ARRENDATARIO"** el uso y disfrute de EL INMUEBLE;
3. En caso de cualquier acción de autoridad o demanda de tercero impugnando la propiedad de EL INMUEBLE, o su uso o disfrute por **"LA ARRENDATARIO"**, o el presente Contrato;
4. En caso de que no obtenga los permisos y licencias necesarios para la operación adaptación e instalación del local.
5. En caso de que algún documento que **"EL ARRENDADOR"** haya hecho llegar a **"LA ARRENDATARIO"** con el objeto de celebrar el presente contrato resulte ser falso, independientemente de las acciones que se pudieran ejercer por la documentación falsa.

No obstante a lo anterior, **"LA ARRENDATARIO"** puede a su entera discreción, sin justificación alguna y sin necesidad de declaración judicial, una vez concluido el plazo forzoso de 6 SEIS MESES dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento previo aviso simple por escrito a **"EL ARRENDADOR"** con 30 días de anticipación.

**VIGESIMA PRIMERA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** Ninguna de **"LAS PARTES"** podrán dar por terminado el presente Contrato de manera anticipada, a excepción de que el **"EL ARRENDADOR"** haya dado aviso por escrito a **"LA ARRENDATARIO"** con 30 treinta días hábiles de anticipación. De igual manera **"LA ARRENDATARIO"** podrá terminar anticipadamente el presente Contrato, siempre y cuando funde y motive la causa de terminación y avise por escrito a **"EL ARRENDADOR"** con 30 treinta días de anticipación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES:** **"LA 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 operado por **"LA 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 TERCERA.- RESPONSABILIDAD LABORAL Y JUDICIAL:** **"LA ARRENDATARIO"** asumirá en los términos de 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 **"LA 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.

Si por cualquier circunstancia **"EL ARRENDADOR"** es requerido de dar cumplimiento a tales responsabilidades laborales, éste deberá de inmediato notificar de dicha circunstancia a **"EL ARRENDATARIO"**, a fin de que ésta, a su cargo y responsabilidad saque en paz y a salvo a **"EL ARRENDADOR"** y aquella asuma las obligaciones correspondientes.

**VIGÉSIMA CUARTA.- VARIOS:**