

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Tequila, Jalisco, a 06 de DICIEMBRE del 2011, ante la presencia de los testigos que al final suscriben este documento comparecieron, por una parte, Ing. JOSE MANUEL MARTINEZ BECERRA en su carácter de DIRECTOR GENERAL del Instituto Tecnológico Superior de Tequila, y que en lo sucesivo se le denominará **EL ARRENDADOR**; y por otra parte, el señor RAUL AVILA GARCIA quien tiene su domicilio en la finca marcado con el numero 273 de la calle CAMPESINOS en la colonia TEXCALAME en tequila, Jalisco, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL ARRENDATARIO**; todos de nacionalidad mexicana, mayores de edad, hábiles para contratar y obligarse y dijeron: Que es su voluntad, libres de toda coacción, celebrar el presente contrato de arrendamiento, mismo que sujetan al tenor de las siguientes; -

CLAUSULAS:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento y **LA ARRENDATARIA** 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 la calle de Dr. Joel Magallanes Rubio # 501, colonia Lomas del Paraíso, Tequila, Jalisco, obligándose a destinar su uso única y exclusivamente para local comercial explotando el giro de cafetería-restaurante.-----

SEGUNDA.- Los contratantes pactan, de común acuerdo, que **LA ARRENDATARIA** pagará a **EL ARRENDADOR**, por concepto de renta por el uso del local descrito en la cláusula anterior, y toda vez que el término del presente es por 2 años, pagara la cantidad mensual de \$ 1,500.00. Por la duración del presente contrato, mismo que será destinado para el pago de ENERGIA ELECTRICA Y AGUA POTABLE, conviniendo las partes de que en caso de que **EL ARRENDADOR**, NO entregase al termino del contrato el bien arrendado, pagara por concepto de renta A PARTIR DEL DIA 06 de enero, la cantidad de \$ 1,500.00. Conviene las partes que virtud a que en los meses de julio y Diciembre, los alumnos del Instituto Tecnológico Superior de Tequila, se encuentran en receso escolar. **EL ARRENDADOR** eximirá a **EL ARRENDATARIO** de los días 01 al 31 de diciembre y del día , del pago de las rentas correspondientes a dichas mensualidades.-----

-----**TERCERA.-** Los contratantes pactan, expresamente, que el término de duración del presente contrato será de 24 meses, empezando a surtir sus efectos el día 06 de enero 2012, terminando por lo tanto, el día 06 de enero del 2014, por lo que precisamente en esta fecha, **LA ARRENDATARIA** 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 prorroga que le concede el Artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco.-----
CUARTA.- Los contratantes estipulan que si **LA ARRENDATARIA** no desocupa voluntariamente el local arrendado y no lo entrega a **EL ARRENDADOR**, precisamente al término de la vigencia del presente contrato, dará motivo a que se apliquen una pena mensual equivalente

CONTRATO ARRENDAMIENTO CAFETERIA DEL ITS TEQUILA

H9 Guadalupe A.F.



Raul Avila Garcia



Al 100% (cien por ciento) de la renta que estuviere vigente al vencimiento del contrato, por cada mes o fracción de mes que siga ocupando la finca arrendada, una vez concluido el término del contrato, sin que por ello se entienda prorrogado o novado este contrato. Esta pena se hará efectiva por el solo retraso en la entrega del bien arrendado y, además, deberá seguirse pagando la renta señalada en la cláusula segunda.-----

QUINTA.- todos los arreglos y composturas de las cañerías, llaves de agua, excusado, despostilladas de enjarres, vidrios rotos chapas, puertas, pisos, azulejos, tuberías, cortos circuitos en la instalación eléctrica, desagües, así como diversas reparaciones que amerite la finca arrendada por el uso dado por **LA ARRENDATARIA** o personas que lo frecuenten, será por cuenta y bajo la exclusiva responsabilidad de éste.-----

SEXTA.- Queda estrictamente prohibido a **LA ARRENDATARIA** subarrendar en todo o en parte, ceder sus derechos o traspasar la finca arrendada, así como realizar instalaciones y adaptaciones, sin el previo consentimiento, por escrito, dado **AL ARRENDADOR**.-----

SEPTIMA.- **LA ARRENDATARIA** 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.- Queda estrictamente prohibido a **LA ARRENDATARIA** hacer variación alguna en la finca arrendada, aun con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por **EL ARRENDADOR**. Todas las mejoras que realice **LA ARRENDATARIA** la finca arrendada, ya sean útiles o de ornato, quedarán a beneficio del inmueble, en los términos de los artículos 917 y 926 del Código Civil del Estado, renunciando expresamente **LA ARRENDATARIA** a cualquiera indemnización prevista por el artículo 931, 2003 y 2004 del mismo ordenamiento legal invocado.-----

NOVENA.- Queda prohibido a **LA ARRENDATARIA** guardar, conservar o tener bajo cualquier título, en el local material del contrato, materiales explosivos o inflamables, en la inteligencia que será responsable directamente de cualquier siniestro que se presente y que dañe el local, por el motivo, aún en el caso de fuerza mayor o caso fortuito.-----

DECIMA.- Expresamente los contratantes pactan: Que serán causales de rescisión del presente contrato, además de las establecidas por el Código Civil del Estado de Jalisco y se procederá al desahucio de la finca, las siguientes:-----

a).- Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos, **LA ARRENDATARIA**, respecto del local materia del presente contrato.-----

b).- El no pago de las rentas pactadas, en el plazo convenido, es decir, el no pago y el pago impuntual de las mismas.-----

c).- Variar el local dado en arrendamiento, haciéndole modificaciones, sean útiles o de ornato.-----

d).- Dedicar el local arrendado a un uso diferente al estipulado en la cláusula primera.-----

e).- Guardar en el local arrendado, sustancias peligrosas, explosivos e inflamables, que amenacen la seguridad de la misma.-----

f).- Que el fiador disponga, grave, o le sea gravado, con posterioridad al día de celebración de este contrato, o se encuentre gravado a la fecha de celebración de este contrato, el inmueble con el que se garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato por él y por su fiador.-----

g).- El fallecimiento de **LA ARRENDATARIA** o **LOS FIADORES**.-----

M^{ra} Guadalupe A. F.

Raul Chubel

h).- Causar daños a la finca arrendada, como consecuencial del uso inmoderado que se le llegara a dar, durante el tiempo de vigencia de este contrato.-----

Se estipula, asimismo, que si **LA ARRENDATARIA** de motivo a la rescisión del presente contrato, por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula o diversas causales contenidas en otras cláusulas, motivará a que se le exija el pago de la pena estipulado en la cláusula cuarta, computable a partir del mes en que **EL ARRENDADOR** se percate de los hechos motivadores de la causal o causales correspondientes.-----

DECIMA PRIMERA.- Si **LA ARRENDATARIA** da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales, con intervención de abogado, aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas en el contrato y violaciones a las cláusulas que lo forman, en cualquier sentido, será responsable de las costas que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del abogado de **EL ARRENDADOR**, a razón del pago del importe equivalente a tres meses de renta.-----

DECIMA SEGUNDA.- Será domicilio convencional, para llamar a juicio a **LA ARRENDATARIA**, el de la finca dada en arrendamiento y sólo en tal domicilio se le llamará a juicio, aun en el caso de haber desocupado y/o abandonado la finca arrendada. Se obliga **LA ARRENDATARIA** a mostrar a **EL ARRENDADOR**, al vencimiento de este contrato y/o antes de desocupar el local arrendado, todos los recibos extendidos, durante la vigencia del presente contrato, por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) y al Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA), que justifiquen que se encuentra al corriente en el pago del servicio de suministro de energía eléctrica y agua potable, ya que el consumo de los mismos serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**, quien manifiesta recibir al corriente de pago los servicios de energía eléctrica, agua potable.

DESIMA TERCERA.- **LA ARRENDATARIA** renuncia expresamente al derecho al tanto concedido por el artículo 2026 del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de venta del inmueble arrendado, así como al derecho de preferencia a que se refiere el artículo 2025 del Código Civil del Estado de Jalisco, en caso de que al vencimiento del contrato **EL ARRENDADOR** desee seguir arrendando el inmueble.-----

DECIMA CUARTA.- **LA ARRENDATARIA** recibe el inmueble arrendado con instalación eléctrica completa, así como la hidráulica, excusado, lavabo, los que son de exclusiva propiedad de **EL ARRENDADOR**; cualquier desperfecto o rotura de los mismos, será por cuenta de **LA ARRENDATARIA**.-----

DECIMA QUINTA.- **LA ARRENDATARIA** se obliga a mostrar a **EL ARRENDADOR** o a persona que ésta designe, el interior del inmueble arrendado cuantas veces requiera, para verificar el estado de conservación de dicho inmueble y el cumplimiento de este contrato, siendo causal de rescisión la negativa a esto.-----

DECIMA SEXTA.- la señora *****con domicilio en la calle *****No ** en Tequila Jalisco, quien también asiste a la celebración y firma del presente contrato, se constituye en **FIADOR DE LA ARRENDATARIA**, en favor de **EL ARRENDADOR**, obligándose solidaria y mancomunadamente al cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente contrato por **LA ARRENDATARIA**, así mismo, **EL FIADOR** renuncia expresamente a los beneficios de orden, división y exclusión, previstos por los artículos 2401,2407,244, último párrafo del Código Civil del Estado de Jalisco.-----

M^{ra} Guadalupe A.F.

Raul Chulo

DECIMA SEPTIMA.- EL FIADOR expresa, bajo protesta de decir verdad, que es propietario, del inmueble cuya ubicación se señala en la cláusula que antecede, que con dicho inmueble garantizan el cabal cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el presente contrato. Se obligan a no gravarlo ni enajenarlo, ni permitir que le sea gravado, sino hasta en tanto no desocupe **LA ARRENDATARIA** la finca arrendada y pague totalmente sus deudas a **EL ARRENDADOR**, ya que en caso de incumplimiento a esta cláusula o de falta de veracidad en los datos que proporciona, será responsable de los daños y perjuicios que con ello se causen a **EL ARRENDADOR**, independientemente que ello seria causa de rescisión de este contrato, a menos que, a lo que también queda obligado, presente diverso inmueble en substitución del aquí anotado, el cual, el substituto, deberá reunir las mismas cualidades del originalmente asentado, esto es, libre de gravamen, obligándose a no enajenarlo, ni permitir que le sea gravado, sino hasta en tanto no desocupe **LA ARRENDATARIA** la finca arrendada y pague totalmente sus deudas a **EL ARRENDADOR** .-----

DECIMA OCTAVA.- tanto **LA ARRENDATARIA** como su **FIADOR**, declaran conocer todas las normas legales citadas en el presente contrato y en especial aquellas a cuyos beneficios renuncian.- -----

DECIMA NOVENA.- Los contratantes y los fiadores, 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, razón por la cual cualquier contienda judicial que se suscite entre las partes deberá ventilarse ante los Tribunales de ese Partido Judicial.- -----

VIGESIMA.- LA ARRENDATARIA se compromete a establecer y operar los precios de los productos ofrecidos en el establecimiento comercial, objeto del presente contrato, con la autorización de **EL ARRENDADOR**.-----

Leído que fue en voz alta el contenido del presente contrato a los y por los que en él intervienen, bien enterados de su alcance y contenido se manifiestan conformes con todo, ratificándolo y firmándolo ante la presencia de los testigos que suscriben al calce.- -----

EL ARRENDADOR.



INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR DE TEQUILA

ING. JOSE MANUEL MARTINEZ BECERRA

DIRECTOR GENERAL.

CONTRATO ARRENDAMIENTO CAFETERIA DEL ITS TEQUILA

PÁGINA 4 DE 5

MACGADALUPE A.F.

Raul Chule



EL ARRENDATARIO



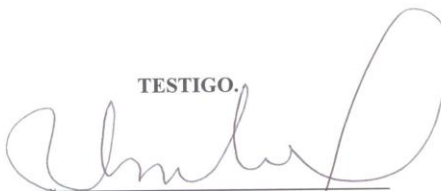
C. RAUL AVILA GARCIA

EL FIADOR



C. MARIA GUADALUPE FLORES AMEZCUA

TESTIGO



LIC. VICTOR MANUEL CRUZ LEMUS
SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO DEL INSTITUTO
TECNOLÒGICO SUPERIOR DE TEQUILA

TESTIGO



LIC. MARTHA ALHELI JAUREGUI TORRES
DEPARTAMENTO DE COMPRAS
TECNOLÒGICO SUPERIOR DE TEQUILA
CONTRATO ARRENDAMIENTO CAFETERIA DEL ITS TEQUILA