

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día _____ de _____ del año 2016 dos mil dieciséis, comparecen a la celebración del presente instrumento, en primer término, el Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco denominado Instituto Jalisciense de Asistencia Social, representado en este acto por su Director General el _____, cuya denominación en el presente instrumento será la de "EL ARRENDADOR"; en segundo término, comparece la persona moral denominada _____ representada en este acto por su Apoderado Legal el _____, a quien en lo sucesivo y para los efectos del clausulado de este contrato se le denominará como "EL ARRENDATARIO"; aunado comparece el señor _____ a obligarse de manera conjunta y solidaria con "EL ARRENDATARIO", por lo que para todos los efectos legales a que haya lugar se le denominará como "EL FIADOR"; Quienes, en este acto manifiestan comparecer a la celebración de un contrato de arrendamiento, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

I.- DEL ARRENDADOR

- a) Que el Instituto Jalisciense de Asistencia Social es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, con patrimonio propio y autonomía Jurídica, según lo establece el artículo 54 del Código de Asistencia Social del Estado de Jalisco con las funciones y facultades establecidas en el citado cuerpo normativo, que entre otras; le corresponde la de promover, coordinar, apoyar y supervisar los servicios asistenciales, que se realicen por personas e instituciones dedicadas a prestar servicios de asistencia social privada; Ser representante de la Beneficencia Pública en nuestra entidad para todo efecto legal; Percibir, administrar y aplicar, directamente los subsidios que le otorguen la Federación, el Estado y los Municipios, así como las cuotas de recuperación, las rentas y aprovechamiento diversos de los bienes que integran su patrimonio; Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que requiera para el cumplimiento de sus fines; y, la de adquirir los bienes muebles e inmuebles que fueran necesarios para el desarrollo de sus funciones.
- b) Que de conformidad a lo dispuesto por la fracción I del artículo 66 del Código de Asistencia Social del Estado de Jalisco, "El Arrendador" será representado para todo efecto o acto de naturaleza jurídica por su Director General, por lo que a este acto comparece el **C. GABRIEL GONZÁLEZ DELGADILLO**, quien acredita su carácter con el nombramiento expedido con fecha 18 de Marzo de 2013 por el **C. ING. LEOPOLDO SERGIO MONTELONGO CASTELLANOS** Presidente de la Junta de Gobierno del Descentralizado en cuestión, en virtud de ello le corresponde la representación legal y su facultad para celebrar el presente contrato, en términos de los artículos 55, 61 y 64 del citado cuerpo normativo.

- c) Declara su representante legal, que EL ARRENDADOR es propietario del **inmueble ubicado en la calle** _____, **Jalisco**, y tiene la facultad, dominio y disposición sin restricción de ningún tipo para obligarse sobre el inmueble, mismo que será objeto del presente instrumento para entregarse en arrendamiento.
- d) Que para la celebración del presente contrato se cuenta con la aprobación y autorización de la Comisión de Vigilancia de la Junta de Gobierno del Instituto Jalisciense de Asistencia Social.
- e) Finalmente, deja señalado como su domicilio para efectos del cumplimiento del presente instrumento, el ubicado en la Av. Magisterio 1499 -"A" de la colonia Miraflores de Guadalajara, Jalisco.

II.- DEL ARRENDATARIO.

1. Que es una persona moral legalmente constituida bajo la figura jurídica de _____, la cual exhibe en original y se coteja para quedar como anexo uno al presente instrumento.
2. Que su domicilio fiscal lo tiene establecido en la calle _____, Jalisco, C.P. _____, y cuyo Registro Federal de Contribuyentes se le asignó con el número _____.
3. Que actualmente su Administrador General Único es el _____ lo cual acredita con cargo conferido en la escritura pública que se adjunta en copia certificada como anexo uno al presente instrumento.

Ambas partes se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen y manifiestan su libre y espontánea libre voluntad a la concurrencia de la celebración del presente instrumento, señalando que no existe de ninguna de las partes dolo, negligencia o algún vicio oculto; por lo cual sujetan las condiciones del arrendamiento al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- (Consentimiento).- Los contratantes manifiestan que comparecen a este acto en plenitud de facultades de manera libre y espontánea, que las cláusulas que a continuación se detallan constituyen la expresión libre y fiel de su voluntad y sin reservas, por lo que conocen la trascendencia y efectos legales de su firma y aceptación.

SEGUNDA.- (Del objeto y uso del inmueble).- **EL INMUEBLE ARRENDADO** es la finca ubicada en la **calle** _____, misma que "El Arrendatario" recibe en buen estado de funcionamiento, aceptando darle el uso normal; Acordando ambas partes que invariablemente será destinado exclusivamente para uso de _____, obligándose en consecuencia el arrendatario en términos del artículo 2052 del Código Civil del Estado de Jalisco, a sujetarse las normas ecológicas, de desarrollo urbano, protección civil, y demás que establezcan las leyes Municipales, Estatales o Federales, deslindando a "EL ARRENDADOR" de cualquier responsabilidad que origine su incumplimiento en la operación del giro.

TERCERA.- *(Precio de la renta e indicaciones de pago).*- Las partes fijan de común acuerdo que el precio de la RENTA será por la **CANTIDAD EN EFECTIVO** de \$ _____ M.N) **MAS EL I.V.A., MENSUALES, e incrementándose anualmente conforme al índice nacional de precios al consumidor (INPC)**; obligándose a pagar por adelantado, puntualmente dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al del inicio de cada mes, en el domicilio del arrendador, a través de su oficina denominada Tesorería y Finanzas y/o mediante depósito o transferencia en la **cuenta bancaria número 0117611568, con CLABE interbancaria 072320001176115688**, de la institución Bancaria denominada Banco Mercantil del Norte **BANORTE**. Comenzando el primer pago a partir de la fecha de celebración del presente contrato, DEBIENDO **enterar** puntualmente a "El Arrendatario" por conducto de su oficina de Tesorería y Finanzas para evitar recargos, con entrega de una copia del comprobante o envío por correo electrónico. Acuerdan ambas partes que "EL ARRENDATARIO" entrega a "EL ARRENDADOR" el importe de un mes de renta por la cantidad de \$ _____ (_____ PESOS 20/100 M.N) en concepto de DEPÓSITO para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" contenidas en el presente contrato y sus efectos. Dicha cantidad **se incrementará anualmente conforme al INPC**, considerándose como independiente del pago de la renta mensual, por lo que no se podrá considerar bajo ninguna circunstancia considerada para tal efecto y no le exime del pago puntual de la renta.

CUARTA.- *(Penalización en caso de mora).*- En caso de que el ARRENDATARIO incurra en mora del pago de las rentas mensuales en el lugar y tiempo convenidos en éste contrato, originará el pago de **una pena convencional a razón del 6% (SEIS PORCIENTO) MENSUAL** sobre mensualidad vencida más el IVA impuesto al valor agregado, sobre cada una de las rentas que deje de pagar puntualmente, contabilizada desde la fecha que debieron pagarse hasta la fecha en que la liquide. Dicha penalidad se estipula por el simple retardo en el pago, y de conformidad con los artículos 1310 y 1316 del Código Civil del Estado de Jalisco.

QUINTA.- *(Vigencia).*- La vigencia del ARRENDAMIENTO será por el término IMPROPRORROGABLE y forzoso para ambas partes, en el entendido que el ARRENDATARIO acepta pagar íntegro la totalidad del contrato en caso de desocupación anticipada, **comenzando entonces a surtir sus efectos el día _____ 2016 dos mil dieciséis y fenecerá dicha vigencia precisamente el día _____ del año _____ dos mil diecisiete**. En el caso de no verificarse la firma de un nuevo contrato, por lo menos dentro de los 30 treinta días naturales antes de su terminación, el arrendatario se obliga a desocupar el inmueble a más tardar en la fecha de vencimiento renunciando a lo establecido en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco, caso contrario se obliga a pagar íntegramente las cantidades que resulten los honorarios de Abogado así como los gastos que se originen por la tramitación de un Juicio de desocupación en su contra.

SEXTA.- *(Conservación del inmueble).*- El ARRENDATARIO, recibe el inmueble en estado funcional y de conformidad con las condiciones en las que se encuentra, por lo que cualquier desperfecto originado con posterioridad por el uso del inmueble, correrá a cargo del arrendatario su reparación, así como que se obliga a devolver el inmueble a la terminación de este contrato en estado de funcionamiento, junto con sus frutos, mejoras o accesiones así como a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

SEPTIMA.- *(Prohibiciones).*- En términos del artículo 2048 del Código Civil del Estado de Jalisco, acuerdan ambas partes que el ARRENDATARIO NO podrá ni tendrá derecho a traspasar a terceros el comercio o industria que establezca en el inmueble, ni a destinar en SUBARRENDAMIENTO la finca dada en ARRENDAMIENTO o a un fin diverso de lo estipulado en la cláusula segunda, así como cederlo o SUBARRENDARLO total o parcialmente; acordando que la violación a esta cláusula origina la rescisión del presente contrato, y deberá de pagar los daños y perjuicios que se ocasionen al Arrendador.

OCTAVA.- (Mejoras y reparaciones menores al Inmueble).- El ARRENDATARIO no podrá hacerle variación alguna al inmueble ni en su forma o instalaciones ni de manera total o parcialmente, ni aun en el carácter de mejora acorde a lo establecido en el artículo 2016 del Código Civil del Estado de Jalisco, únicamente podrá hacerlo previo permiso por escrito de EL ARRENDADOR en que se autorice el proyecto, planos y estudios, así como el cumplimiento de las normas de carácter municipal, estatal o federal que correspondan; Entendiéndose que todos los gastos que por ello impliquen, correrán a cuenta del ARRENDATARIO y a favor íntegro del inmueble sin reclamación posterior de devolución o resarcimiento a EL ARRENDATARIO, incluso si así resulten mejoras útiles, asume la obligación de entregar el bien en las condiciones en que lo recibió.

Así mismo, será obligación y por cuenta del ARRENDATARIO aquellos **deterioros considerados menores o de poca cuantía económica**, conforme a lo establecido en el artículo 2019 del Código Civil del Estado, tales como reparaciones, reposiciones, descomposturas menores y en general aquél que sufra con motivo de su uso del bien dado en ARRENDAMIENTO, esto es, por mencionar algunas el desaloje de tuberías y cañerías, ladrillos despegados, goteras por falta de limpieza en desagües, mal funcionamiento de llaves de agua, muebles de baños, lavabos, sumideros, puertas, ventanas, chapas, vidrios que se rompan, limpieza azoteas, pintura dañada, instalaciones de agua y electricidad, etcétera.

NOVENA.- (Obligaciones).- Será por cuenta del ARRENDADOR la contribución del impuesto predial, y por cuenta del ARRENDATARIO todos los servicios de uso señalados en la cláusula décima del presente contrato.

DECIMA.- (Pago de servicios).- El arrendatario se obliga a pagar puntualmente los importes que se originen por concepto de consumo del servicio de energía eléctrica, servicio de agua potable, telefonía, servicio de internet, televisión por cable, etc. y/o cualquier otro servicio con los que cuente o contrate el arrendatario en el inmueble durante su permanencia. También se obliga a exhibir o entregar al ARRENDADOR al término de este contrato y/o cuando este último lo requiera durante el contrato, los comprobantes de los pagos que acrediten estar al corriente de dichos servicios.

Así mismo deberá dar aviso al ARRENDADOR de cualquier novedad dañosa que pueda perjudicar a la finca y será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen por la falta de aviso oportuno, conforme lo establece el artículo 2005 fracción IV del Código Civil del Estado de Jalisco.

DECIMA PRIMERA.- Para el caso de que el inmueble sufriera algún daño evidente y que por éste la finca estuviere en peligro de perderse, El ARRENDATARIO se obliga a mostrar el interior del inmueble al ARRENDADOR si así se le solicita en días y horarios hábiles para darse cuenta del estado que guarda, previo aviso por escrito de éste último con 5 cinco días de anticipación.

DECIMA SEGUNDA.- El ARRENDATARIO se obliga a dar aviso con por lo menos treinta días hábiles de anticipación a la terminación de este contrato y en forma escrita al ARRENDADOR, su deseo de continuar con el ARRENDAMIENTO o el aviso de desocuparlo, lo cual, quedará siempre a voluntad del ARRENDADOR su renovación o terminación.

Si el ARRENDATARIO decide no continuar con el ARRENDAMIENTO, autoriza al ARRENDADOR a colocar un ANUNCIO de ARRENDAMIENTO a la vista permitiendo el inquilino a mostrar el interior de la finca a las personas que tengan interés en rentar el inmueble. Si el ARRENDATARIO no diera aviso con la anticipación señalada deberá entenderse que no tiene interés alguno en renovar el contrato ni seguir utilizando el inmueble, por lo que el

ARRENDADOR podrá libremente anunciarlo y proceder a su desocupación.

DECIMA TERCERA.- (Prohibiciones).- Esta prohibido al ARRENDATARIO mantener dentro o fuera del inmueble, substancias inflamables explosivas, peligrosas o prohibidas, armas de fuego sin permiso o licencia, artículos prohibidos o bienes robados, por lo que, en caso de violar esa disposición será no solo responsable por los daños y perjuicios causados en caso de siniestro o daño, sino además deberá cubrirle al ARRENDADOR las rentas mensuales por todo el tiempo que dure utilizando el inmueble a razón del precio y condiciones fijados en el presente contrato el que se considerara para tal efecto, como si estuviera en buen estado debiendo cubrir las cantidades por concepto de renta conforme a lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

DECIMA CUARTA.- (Causales de Rescisión).- El ARRENDADOR tendrá la potestad de dar por rescindido este contrato y exigir la desocupación inmediata del inmueble, en caso de cualquier incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte del ARRENDATARIO, estableciendo como causales, las siguientes;

A) La mora o falta de pago de más de un mes de renta, para lo cual, el ARRENDATARIO acepta que será motivo a la desocupación inmediata del inmueble con efectos de lanzamiento sin que haya necesidad de que medie juicio ante los Tribunales de esta jurisdicción, de conformidad a la cláusula de Transacción Judicial.

B) Si el ARRENDATARIO llega a un estado de insolvencia o se declare en quiebra, o abandone el inmueble.

C) Si se dedica el inmueble a un objeto diferente de lo estipulado en el contrato.

D) Si se hace notorio mal uso de la finca de tal manera que esta sufra menoscabo grave y se pudiera destruir por la continuación del mal uso.

E) Si se dejaren de pagar alguno de los servicios mencionados en la cláusula décima de este contrato.

F) Si en el inmueble existiere **hacinamiento** de personas o es utilizado para cometer delitos.

G) El incumplimiento con cualquiera de las cláusulas de que se compone este contrato.

DECIMA SEXTA.- El ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble materia del presente contrato en condiciones de servir para el uso convenido, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones en que fue recibido y obligando además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios así como reponer los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sea imputable.

DECIMA SEPTIMA.- (Competencia).- Queda estipulado por ambas partes, que en caso de controversia, para interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterán a la potestad de los Jueces y Tribunales del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, renunciando el arrendatario y el fiador a cualquier otro que pudiera corresponderles en el futuro.

DECIMA OCTAVA.- Para efectos de este contrato, comparece a constituirse como aval y obligarse en lo personal, de forma conjunta y solidariamente con el arrendatario, es el señor _____, a quien se le denominará el FIADOR, quien manifiesta que tiene su domicilio particular y ser la propietaria de la finca marcada con el número _____, Jalisco y quien se obliga a favor del ARRENDADOR constituyéndose junto con el ARRENDATARIO, como deudor directo, universal y solidario **RENUNCIANDO EXPRESAMENTE** a los beneficios de **ORDEN Y EXCUSIÓN** por el tiempo que dure la obligación del ARRENDATARIO hasta la total devolución del inmueble y finiquito. Al efecto renuncia igualmente a los beneficios que señalan los artículos 2401, 2407 y conformes al 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco, no cesa su obligación hasta la total entrega, pago o cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en este contrato.

DECIMA NOVENA.- *(Cláusula de Transacción Judicial).*- Ambas partes acuerdan en términos del artículo 2633 del Código Civil del Estado de Jalisco que en caso de que el arrendatario verificase un adeudo por el importe de más de dos meses en el pago de la renta o realizarlo en más de dos ocasiones de manera impuntual, se tendrá por rescindido el contrato sin necesidad de juicio, por lo que “El Arrendatario” acepta que se procederá de inmediato en su contra y sin necesidad de un procedimiento judicial, a la desocupación forzosa del inmueble materia del contrato con embargo de bienes suficientes para garantizar los adeudos que se originen por la falta de pago, lo cual pactan y elevan a categoría de sentencia ejecutoriada; de lo cual el Fiador se obliga y acepta lo pactado en la presente cláusula.

Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enterados de sus alcances y consecuencias jurídicas, lo firman en original por duplicado, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco el día
_____ 2016 dos mil dieciséis. - - - - -

“EL ARRENDADOR”

DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL

“EL ARRENDATARIO”

APODERADO

“EL FIADOR”

TESTIGOS INSTRUMENTALES
DEL INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL

NOTA: Esta hoja N°6/6, útil únicamente por su frente, forma parte integrante del Contrato de Arrendamiento de la finca ubicada en la calle _____ **Jalisco**, celebrado entre el INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL por conducto de su Director General el C. -----