

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Del **01 de Enero del 2016** al **30 de Junio del 2016**, del bien inmueble ubicado en el número 71D planta baja de la calle Avenida la Paz, Fraccionamiento las Margaritas, del municipio de Tamazula de Gordiano, Jalisco.

Que celebran como **ARRENDADOR** el señor **Eduardo Maciel Ramírez**, casado, mayor de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse, propietario del bien inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento y descrito en el primer párrafo del presente instrumento, con domicilio para oír y recibir notificaciones el de la calle Negrete No. 601 colonia centro en la ciudad de Macuspana, Tabasco.

Como **ARRENDATARIO** el **Instituto Tecnológico Superior de Tamazula de Gordiano**, Jalisco, por conducto de su representante legal, **L.C. Saúl Munguía Ortiz**, en su carácter de Director General del ITS de Tamazula, mexicano, mayor de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse, con domicilio laboral en la carretera Tamazula-Santa Rosa No. 329 de esta ciudad de Tamazula de Gordiano, Jalisco.

Como **FIADOR** el **M.E. Ramón Gauna Sígala**, en su calidad de **Subdirector Académico** del ITS de Tamazula de Gordiano y con domicilio laboral en la carretera Tamazula-Santa Rosa No. 329 de esta ciudad de Tamazula de Gordiano, Jalisco, mismo, que en este acto se constituye y se obliga a favor del arrendador, conjuntamente con el arrendatario como deudor directo, universal y solidario, por el término pactado del arrendamiento y hasta concluido totalmente los efectos del presente contrato, en los términos de los artículos 2401, 2407 y 2415 del Código Civil del Estado de Jalisco.

La renta mensual será de La renta mensual será de \$2,071.00 (DOS MIL SETENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.), con IVA incluido.

El bien inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, se destinará exclusivamente para bodega y archivo.

La duración del contrato será de 6 meses y entrará en vigor el 01 de Enero del 2016, y terminará el 30 de Junio del 2016.

Declara el **ARRENDATARIO** haber recibido de conformidad la localidad con todas sus instalaciones completas y en servicio y el mobiliario detallado en el inventario que se anexa al contrato de Comodato que forma parte de este instrumento.

Conforme a las Declaraciones anteriores y sujetándose las partes a las siguientes cláusulas:

RENTA

1ª.- Ambas partes acuerdan que EL ARRENDATARIO pagará los seis meses de Enero del 2016 a Junio del 2016 por la cantidad convenida como renta de la localidad mencionada en las declaraciones iniciales, mediante cheque o transferencia bancaria del ARRENDADOR en esta ciudad. Dicho pago se efectuará dentro de los primeros cinco días del segundo mes de renta, por lo que el ARRENDADOR se obliga a entregar el recibo de arrendamiento previo al vencimiento de la fecha de pago para poder realizar los trámites administrativos para su pago, esto surtiendo efectos a partir de la fecha en que entra en vigor el presente contrato, de acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 1981, 1995 fracción primera, 1996, 2005 fracción primera y 2007 del Código Civil vigente.

Por falta de pago oportuno de la renta en el plazo señalado, el ARRENDATARIO cubrirá el 10%

devueltos, en los términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2ª.- El ARRENDATARIO no podrá retener la renta en ningún caso bajo ningún título o extrajudicial.

3ª.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso al ARRENDATARIO, comprometiéndose a pagarlo íntegramente, aun cuando ocupe la localidad un lapso menor, conviniendo en que por falta de pago de una de las mensualidades podrá el ARRENDADOR solicitar la rescisión del contrato en los términos de los artículos 2008, 2009, 2010 y 2144 fracción I del Código Civil vigente.

4ª.- El ARRENDATARIO se compromete a acreditar el último año de renta pagada o el lapso que haya ocupado la localidad si es que fuera menor, mediante la exhibición de los recibos correspondientes debidamente firmados por el ARRENDADOR o su representante, para el caso de cualquier aclaración, obligándose a cubrir los meses cuyo pago no esté debidamente justificado.

5ª.- En caso de que el ARRENDATARIO por cualquier causa deposite mediante consignación la renta, se compromete a informar al ARRENDADOR dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conforme que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad como pena convencional.

DEPÓSITO

7ª.- El ARRENDATARIO se obliga a entregar en la fecha de firma del presente contrato el importe equivalente a un mes de renta garantizado con un pagaré firmado para hacerlo efectivo en caso de ser necesario, con carácter de depósito para garantizar la conservación del inmueble, sus instalaciones, así como el mobiliario materia del contrato de comodato que forma parte de este instrumento. Este depósito le será reembolsado al ARRENDATARIO al término de la relación contractual previo acreditamiento de los pagos efectuados de los consumos arriba mencionados y de la inspección que realice el ARRENDADOR del estado del inmueble.

TÉRMINO

8ª.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 1980 del Código Civil vigente, las partes convienen que el presente contrato tendrá una duración de seis meses forzosos.

9ª.- El término del arrendamiento será el día **30 de Junio del año 2016**, pero si el ARRENDATARIO no desocupare por cualquier causa, conviene en que aumentará la renta en un porcentaje igual al incremento de la inflación que el Banco de México haya publicado para el periodo de seis meses anterior al vencimiento del contrato. En el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica mensualmente el Banco de México. Sin que esto implique renovación del contrato ni prorroga del mismo, siendo voluntad expresa de las partes tan solo el aumento del precio del arrendamiento, este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que el ARRENDATARIO desocupe, tomando como base del cálculo el monto de la renta del último mes del año anterior, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él, como para el FIADOR hasta el momento en que el bien inmueble arrendado sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de preferencia contenido en el artículo 2026 del Código Civil vigente.

10ª.- Si el ARRENDATARIO desea desocupar el inmueble antes del término del contrato.

LOCALIDAD

12^a.- EL ARRENDATARIO conviene en que la calidad arrendada la recibe reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley correspondiente, con lo señalado en el INVENTARIO anexo al presente instrumento, todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento con el deterioro natural del uso, siendo por cuenta suya los gastos de reparación de aquellos desperfectos que no impidan el uso y goce de la localidad en los términos del artículo 2036 del Código Civil vigente del estado de Jalisco, obligándose a indemnizar al ARRENDADOR por cualquier daño en la localidad arrendada causada por su culpa o por la de sus sirvientes, parientes y demás personas que habiten o le visiten, comprometiéndose a mantener aseados y en buen estados los servicios e instalaciones existentes, cumpliendo con las disposiciones higiénicas y ecológicas aplicables, siendo causa de rescisión cualquier practica en contrario.

13^a.- No podrá el ARRENDATARIO hacer uso de la localidad diferente a lo convenido ni contravenir lo señalado de las Leyes, Reglamentos, usos y costumbres establecidos en lugar de residencia del bien arrendado, aceptando que en caso de hacerlo, será causa de rescisión del contrato en los términos de los artículos 2005 fracción III y 2140 del Código Civil del Estado de Jalisco, igualmente será causa de rescisión el que cualquier autoridad clausure la localidad arrendada por causas imputables al ARRENDATARIO.

14^a.- Expresamente se prohíbe al ARRENDATARIO traspasar, subarrendar o ceder onerosa o gratuitamente toda o parte de la localidad arrendada, siendo causa de rescisión cualquier acto en contravención a esta cláusula conforme a lo dispuesto por la fracción tercera del artículo 2144 del Código Civil vigente.

15^a.- No podrá el ARRENDATARIO sin consentimiento por escrito del ARRENDADOR variar la forma de la localidad arrendada, comprometiéndose a devolverla en el estado en que la recibió. Para cualquier mejora o instalación en la finca arrendada, deberá de tener autorización por escrito del ARRENDADOR, ya que en caso contrario, todas aquellas que puedan ser aprovechables quedaran en beneficio de ella, sin que exista obligación del propietario del inmueble a cubrir el importe pagado por las mismas, siendo causa de rescisión cualquier práctica en contrario, en los términos de la fracción quinta del artículo 2144 del Código Civil vigente.

16^a.- Si se requiere hacer alguna reparación necesaria para el uso a que está destinada la localidad arrendada, el ARRENDATARIO se obliga a poner en conocimiento del ARRENDADOR o de quien sus derechos represente, dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibido, en caso contrario incurrirá en la responsabilidad que señala el artículo 2005 fracción IV del Código Civil vigente.

SERVICIOS ESPECIALES

De igual forma, todos los servicios que correspondan por mantenimiento en su caso, del bien inmueble arrendado, al ARRENDATARIO se compromete que a la fecha de terminación del presente contrato, no habrá adeudos pendientes por este concepto, demostrándolo con los recibos correspondientes a efecto de que transcurrido un mes se le pueda hacer entrega del pagaré que dejo en depósito como garantía.

Además de los anterior el ARRENDATARIO no podrá, realizar cambio alguno en cuanto al domicilio del inmueble objeto del presente contrato, en los recibos de Luz o de cualquier servicio que se pague por cuenta del mismo.

18ª.- El ARRENDATARIO se compromete a presentar al FIADOR que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para garantizar el cumplimiento del presente contrato en los términos de los artículos 2401, 2407 y 2415 del Código civil vigente, por lo que el ARRENDADOR podrá rehusarse a aceptar aquella persona que su concepto no reúna los requisitos necesarios para garantizar el debido cumplimiento del presente contrato.

19ª.- Para garantía de lo estipulado en el presente contrato lo firma solidariamente con el ARRENDATARIO, el FIADOR, quien declara y acepta conjuntamente ser deudor directo, universal y solidario, por el término pactado del arrendamiento y hasta concluido totalmente los efectos del presente contrato, haciendo todas las renunciaciones que el ARRENDATARIO tiene hechas y de los beneficios de orden y excusión de conformidad al artículo 2426 del Código Civil de Estado de Jalisco.

El fiador renuncia igualmente a los beneficios contenidos en el artículo 2463 del Código civil vigente, de tal manera que la fianza subsistirá no obstante que el ARRENDADOR no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible o deje de promover sin causa justificada por más de tres meses en el juicio contra el ARRENDATARIO.

Si el ARRENDADOR concede prórroga o espera con relación en el presente contrato de arrendamiento, el FIADOR conviene en seguir garantizando todo el tiempo que dure, no obstante que no se le notifique, renunciando a los beneficios con tenidos en los artículos 2462 del Código Civil vigente.

20ª.- El FIADOR conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato, aun cuando se produzca algún ajuste en el monto de la renta.

21ª.- El FIADOR manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que el ARRENDADOR se dé por recibido de la localidad y satisfecho con el pago total de lo adeudado, obligándose a reponer los faltantes que haya en el local con base al inventario correspondiente y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso del bien inmueble arrendado por parte del ARRENDATARIO.

Igualmente, acepta que la garantía que otorga comprenda también cualquier adeudo relacionado con el servicio eléctrico.

22ª.- El ARRENDATARIO autoriza al FIADOR para que entregue a la localidad cuando él por ausencia o negligencia no lo haga, designándolo representante de su secesión, únicamente con relación con este contrato, a fin de que en caso de que fallezca durante la vigencia, el garante esté en posibilidad de reintegrar el local arrendado y quedar liberado.

23ª.- Tanto el ARRENDADOR como el ARRENDATARIO convienen en que si durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, el FIADOR cambiara su domicilio o realiza alguna acción que le impida poder cumplir con su obligación contraída en el presente contrato, el ARRENDADOR podrá promover la rescisión del mismo.

CONTROVERSIAS

24ª.- Las partes que intervienen en el presente contrato declaran su conformidad en someterse para la interpretación y cumplimiento del mismo a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad Tamazula de Gordiano, Jalisco, reanudando expresamente el fuero de su domicilio presente o futuro.

25ª.- El arrendatario señala como domicilio para notificaciones, emplazamientos o cualquier otro

Solo se tendrá por cubiertas las pensiones de que hablan el código de procedimientos civiles vigente, si se ha pagado también la pena convencional.

Declaran expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar el presente documento tuvieron a la vista los códigos legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido de los artículos mencionados, así como de sus alcances legales, por lo que no existiendo dolo, presión o mala fe, proceden a firmar por duplicado el presente contrato, anexando al mismo copia simple de sus identificaciones oficiales.

Firmado en la ciudad de Tamazula de Gordiano, Jalisco a
01 de Enero del 2016.

ARRENDADOR

Q.F.B. EDUARDO MACIEL RAMÍREZ

ARRENDATARIO

**L.C. SAÚL MUNGUÍA ORTIZ
DIRECTOR GENERAL DEL ITS DE
TAMAZULA DE GORDIANO**

FIADOR

**M.E. JESÚS RAMÓN GAUNA SIGALA
SUBDIRECTOR ACADÉMICO DEL ITS DE TAMAZULA DE GORDIANO**

TESTIGOS

**LIC. CUAUHTLI TONATIUH RIOS
GUTIÉRREZ**

LIC. ROGELIO RAMÍREZ MORENO