

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO., A 7 DE DICIEMBRE DE 2018, ANTE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN, COMPARECIERON POR UNA PARTE LA SEÑORA MARÍA DEL RAYO TORRES SÁNCHEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ARRENDADORA", Y POR OTRA PARTE, EL INSTITUTO DE FORMACIÓN PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO (IDEFT), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C. LORENA TORRES RAMOS, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTO DEL "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO"; EL CUAL SE SUJETARÁ AL TENOR DE LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** La Señora María del Rayo Torres Sánchez, con el carácter de "LA ARRENDADORA", entrega al INSTITUTO DE FORMACIÓN PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO (IDEFT), en su carácter de "EL ARRENDATARIO", y este lo recibe a su entera satisfacción en calidad de ARRENDAMIENTO, para dedicar la Unidad Acción Móvil como centro de capacitación, el uso y goce de la finca, marcada con el número 82 en la calle Zaragoza de la colonia centro en el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; bien inmueble que se entrega en las condiciones de uso y habitación del inmueble dado en arrendamiento en el presente instrumento.

**SEGUNDA.-** Los contratantes pactan de común acuerdo que "EL ARRENDATARIO" pagará a "LA ARRENDADORA" por concepto de RENTA MENSUAL respecto del inmueble arrendado, la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado IVA, \$1,600.00 (mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), realizándose la retención del ISR en base a la parte proporcional mensual, es decir la cantidad de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.), total a pagar de \$10,600.00 (diez mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) Cantidad que será pagada por mensualidades a los días primero de cada mes, en el domicilio de la [REDACTED] de la colonia [REDACTED]


Ambas partes convienen libremente en que el precio del arrendamiento es el justo, por lo que "EL ARRENDATARIO" renuncia en forma expresa a lo dispuesto por el numeral 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.


**TERCERA.-** Los contratantes pactan que el término y duración del presente contrato será de cuatro meses del día 7 de diciembre de 2018 empezando a surtir sus efectos esta fecha y terminando el 31 de marzo de 2019, por lo tanto en la fecha de vencimiento "EL ARRENDATARIO" devolverá "LA ARRENDADORA" la posesión física del inmueble objeto de este contrato en el mismo estado de conservación en que lo recibe, junto con sus frutos, mejoras y accesiones, renunciando expresamente al derecho de prórroga y tácita reconducción establecido en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco, así mismo no se entenderá prorrogado el mismo sino mediante contrato expreso y por escrito que celebren ambas partes, por consiguiente renuncia "EL ARRENDATARIO" al derecho de prórroga que le confieren los artículos 2025, 2027 y 2043 del Código Civil del Estado de Jalisco. Si al finalizar la vigencia del presente contrato "EL ARRENDATARIO" sigue ocupando el


*Maria del Rayo Torres*




inmueble sin autorización de **"LA ARRENDADORA"**, expresamente ésta para que sea válida solo podrá ser mediante la firma de un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, por lo que en caso de juicio de desocupación pagará **"EL ARRENDATARIO"** una renta de mensualidad por adelantado de \$10,600.00 (diez mil seiscientos pesos 00/100 M.N.). Misma que durante el juicio de desocupación se incrementará cada vez y en la misma proporción y porcentaje en que se incremente la INFLACIÓN MARCADA POR EL BANCO DE MÉXICO.

 **CUARTA.-** Convienen expresamente las partes que durante la vigencia del presente contrato, el pago de las mensualidades rentísticas se incrementarán en la misma proporción que aumente el salario mínimo que rija en la Zona Económica de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, misma que empezará a surtir efectos al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, sin necesidad de **"LA ARRENDADORA"** de dar aviso por escrito **"EL ARRENDATARIO"** de dicho incremento en el pago de las rentas, obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a cubrir las mismas en la fecha señalada.

 **QUINTA.-** Todos los arreglos, vidrios o composturas que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**, y si al desocupar el inmueble **"EL ARRENDATARIO"** lo deja dañado, así como los bienes muebles, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado conforme a lo dispuesto por el artículo 2019 del Código Civil del Estado de Jalisco.

 **SEXTA.-** Queda prohibido para **"EL ARRENDATARIO"**, subarrendar, traspasar, ceder o donar en cualquier forma el uso y goce del bien inmueble arrendado o bien los derechos del presente contrato, para ello ambas partes acuerdan que todo traspaso o cesión concertadas en contravención a las disposiciones aplicables dentro del presente instrumento, serán nulas de pleno derecho e inoperantes respecto de **"LA ARRENDADORA"** con lo cual está podrá dar lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento si así lo desea.

 **SÉPTIMA.-** Queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** hacer variación alguna al inmueble arrendado aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito de **"LA ARRENDADORA"**. Pero las mejoras que **"EL ARRENDATARIO"** haga en el inmueble arrendado ya sean útiles o de ornato quedará a beneficio del inmueble, en los términos de los artículos 917 y 926 del Código Civil del Estado de Jalisco, renunciando expresamente **"EL ARRENDATARIO"** a la indemnización prevista por el artículo 931 del mismo ordenamiento, y a lo dispuesto por los numerales 2003 y 2004, 2005 fracciones II, III, 2137, 2138, 2139 y demás relativos aplicables del mismo Código.

**OCTAVA.-** Queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** guardar, conservar o tener materiales explosivos o inflamables en el inmueble arrendado; será responsable de los daños y perjuicios que se causen al inmueble arrendado así como a los bienes muebles, con motivo de cualquier siniestro que acontezca y que dañe al inmueble o los bienes muebles tratándose de caso fortuito o fuerza mayor.

**NOVENA.-** Correrá por cuenta de **"LA ARRENDADORA"**, el pago de las contribuciones prediales, tales como el impuesto a la propiedad raíz del inmueble



descrito en el presente instrumento, sin embargo, correrán por cuenta de “**EL ARRENDATARIO**” el pago por el suministro en el consumo del agua que con esta fecha recibe con su respectivo medidor con el consumo medido debidamente pagado, el cual cuenta totalmente liquidado hasta la fecha de celebración del presente instrumento, así como el contrato de suministro y consumo de la energía eléctrica, debiendo dejar al corriente dichos pagos en el momento de desocupar y entregar el inmueble arrendado.

*Maria del Rayo Torres*

**DÉCIMA.-** Manifiesta “**EL ARRENDATARIO**” que con esta fecha ha recibido el inmueble a que se refiere la Cláusula Primera del presente instrumento en perfectas condiciones y en estado de servir para el uso convenido, de acuerdo con el inventario inserto al final del presente contrato, para lo cual se compromete a devolverlo en las mismas condiciones en que le fue entregado y obligándose además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, tanto en el interior de la finca como en las áreas verdes y área de estacionamiento, obligándose también a componer los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sea imputable, reparaciones, reposiciones o compostura que para el buen servicio requieran las cañerías, llaves de agua debidamente empacadas, bombas de agua, reparaciones de herrajes y tapas de W.C., retretes, destape de caños, goteras, sumideros, puertas, ventanas, chapas, calentador automático, muebles de cocina integral, vidrios, instalaciones de gas, de electricidad y fontanería, ladrillos despegados, así como dejar completamente pintado el inmueble arrendado al momento de la desocupación, así como aquellos que regularmente son causados por el uso y que impliquen molestias, etc, y existentes en el inmueble arrendado, así como a pagar las multas impuestas por las autoridades administrativas y judiciales que por el mal uso de los mencionados establezcan de acuerdo a los reglamentos y leyes que deberán de observarse para la conservación en buen estado del inmueble arrendado.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato, además de las establecidas por la ley, las siguientes:

- a) El no pago de rentas pactadas en su lugar y plazo convenido, es decir, el pago impuntual de las mismas.
- b) Destinar “**EL ARRENDATARIO**” el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en este contrato.
- c) Guardar en el inmueble arrendado sustancias peligrosas, explosivas o inflamables.
- d) Variar el inmueble dado en arrendamiento, haciéndole “**EL ARRENDATARIO**” modificaciones estructurales.
- e) Que los fiadores dispongan o graven el inmueble de que han dicho ser propietarios y con el que garantizan el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato, a no ser que se presente otro fiador por “**EL ARRENDATARIO**”, con el inmueble libre de gravámenes en un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha en que lo requiera “**LA ARRENDADORA**”.
- f) Causar la “**EL ARRENDATARIO**” daños al inmueble arrendado.
- g) Si “**EL ARRENDATARIO**” da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula.



**DÉCIMA SEGUNDA.-** “EL ARRENDATARIO” será responsable de las costas y gastos que se causen con motivo de cualquier controversia suscitada con respecto al presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

**DÉCIMA TERCERA.-** “EL ARRENDATARIO” en caso de cualquier juicio o notificación, deberá ser notificado en el domicilio de la finca arrendada. “EL ARRENDATARIO” al vencimiento de este contrato y al desocupar el inmueble arrendado, deberá mostrar a “LA ARRENDADORA” los justificantes de estar al corriente del pago de los servicios de energía eléctrica, agua y gas, respecto del inmueble arrendado. El consumo de energía eléctrica, agua y gas, será por cuenta de “EL ARRENDATARIO”, así como en su caso el correspondiente a cuotas de colonos o condominios o mantenimiento, esta erogación será a cargo de “EL ARRENDATARIO” y su no pago también motivará la rescisión del presente contrato (NO PODRÁ CAMBIAR AL TITULAR DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES EN LOS RECIBOS QUE SE LE EXPIDAN).

**DÉCIMA CUARTA.-** Ambas partes manifiestan que con el contenido del presente contrato, establecen el inventario respecto de los bienes que forman parte de la finca arrendada, para lo cual los señalan en el orden siguiente: vidrios completos en puertas y ventanas, chapa con su llave de la puerta de la calle completa, llaves de agua, las necesarias y en buen estado para el uso de la finca, así como las regaderas, lavabo y retretes como W.C., boiler semi-automático en buen estado, instalación eléctrica y de fontanería en buen estado, pintura del inmueble perfectamente y nueva, tanto en interiores como en exteriores en buen estado, contando además con herrería en ventanales puertas y ventana del patio, además de los señalados en el contenido del presente instrumento, bienes que de acuerdo al otorgamiento del presente instrumento “EL ARRENDATARIO” recibe a su entera satisfacción para el uso convenido y en perfectas condiciones de uso, quedando obligado a entregarlas al momento de desocupar el inmueble materia del arrendamiento en las mismas condiciones en que es recibido, debidamente pintado y en perfectas condiciones las instalaciones eléctricas de fontanería, gas y cañerías.

**DÉCIMA QUINTA.-** “EL ARRENDATARIO” no se hace responsable de pérdidas de objetos olvidados dentro del inmueble arrendado al momento de desocupar el inmueble y que “EL ARRENDATARIO” dijera que le corresponden, ni de los daños y perjuicios que sufran por actos u omisiones de terceros u otros inquilinos.

**DÉCIMA SEXTA.-** Conviene expresamente las partes en unión de la persona que concurre como fiador dentro del presente instrumento, que en caso de que al término del presente contrato no fuere suscrito uno nuevo, permaneciendo “EL ARRENDATARIO” en posesión del inmueble arrendado, además del monto que ya venía realizando, se le aumentará el pago de la renta mensual en la proporción equivalente a un 10% cada mes hasta que el inmueble fuere desocupado judicial o extrajudicialmente.

“LA ARRENDADORA”, otorgará un plazo de 8 días para que “EL ARRENDATARIO” pueda desocupar el inmueble dado en arrendamiento y por dicho plazo no se generara pensión rentística alguna.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Queda expresamente obligado “EL ARRENDATARIO” que en caso que diera lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con la intervención de

*Maria del Guaya Torres.*



abogados, por falta de cumplimiento en sus obligaciones contraídas dentro del presente instrumento, será responsable de pagar las costas que se generen por motivo de los procedimientos judiciales correspondientes, que en ningún momento serán inferiores a quinientos días de salario mínimo que rija en la zona económica de Guadalajara, debiendo además de cubrir una cantidad equivalente a 12 meses de renta por concepto de gastos de cobranza.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Para el caso de que el inmueble materia del presente contrato llegare a ocurrir un siniestro no natural y en el existan pérdidas físicas o materiales, los gastos, reparaciones de los daños y las responsabilidades civiles o penales serán por cuenta exclusiva de **“EL ARRENDATARIO”**, pero si este fuese por causas de efectos físicos naturales liberan de cualquier responsabilidad al efecto a **“EL ARRENDATARIO”**.

**DÉCIMA NOVENA.-** Conviene expresamente las partes que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someten tácita y expresamente a los tribunales de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando a cualquier otro que pudiera corresponderles por motivo de sus domicilios.

Leído que fue el presente contrato a sus otorgantes y conformes con el contenido del mismo, los ratifican y firman en unión de los testigos que fueron llamados para este acto y que son mexicanos por nacimiento mayores de edad y vecinos de esta ciudad.

**“LA ARRENDADORA”**

  
**MARÍA DEL RAYO TORRES SÁNCHEZ**

**“EL ARRENDATARIO”**

  
**LORENA TORRES RAMOS**  
**DIRECTOR GENERAL DEL IDEFT.**

**TESTIGOS**

  
**SERGIO FRANCO ACEVES**

  
**ALBERTO MANUEL ENCISO RODRÍGUEZ**  
**DIRECTOR ADMINISTRATIVO DEL IDEFT.**