

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA **INMOBILIARIA GARAVITO, S.A. DE C.V.** REPRESENTADA POR EL C. [REDACTED] CON EL CARÁCTER DE DIRECTOR DE LA CITADA EMPRESA, Y PROPIETARIO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "**EL ARRENDADOR**", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO ESTATAL PARA LA EDUCACIÓN DE JÓVENES Y ADULTOS, REPRESENTADO POR EL C. **HÉCTOR ALFONSO SAINZ DÁVILA**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL INTERINO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DESIGNARÁ COMO "**EL ARRENDATARIO**", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.-DECLARA "EL ARRENDADOR":

a).- Que es propietario del inmueble objeto del presente Contrato de Arrendamiento, ubicado en la esquina de la calle **Constitución Poniente** Número **85**, esquina Nicolás Bravo, en el municipio de **Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco**.

b).- Que acredita ser el propietario del inmueble descrito en el inciso que antecede, con la escritura pública número [REDACTED] y [REDACTED], emitida ante la Fe del Notario Público [REDACTED], del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la que contiene la protocolización del Acto de Compraventa celebrado por el C. [REDACTED]

c).- Que así mismo, a fin de acreditar el carácter de Director General de la persona jurídica "**Inmobiliaria Garavito, S.A. de C.V.**", y de emitir comprobantes fiscales por el concepto de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, comparece a suscribir el presente contrato el con el carácter de Director General, tal y como lo acredita con la escritura pública número 44353, protocolizada ante la fe del Lic. [REDACTED] Notario Público No. 29 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, documento que contiene la protocolización del Acta Constitutiva de la Sociedad detallada, y en virtud de ello, está facultado para expedir a favor de "**EL ARRENDATARIO**" los comprobantes fiscales, con los que se acredite mensualmente el pago de renta correspondiente.

d).- Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para que sea ocupado.

e).- Que el representante legal de "**EL ARRENDADOR**", tiene el Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED]

f).- Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para desempeñarse como servidor público.

II.-DECLARA "EL ARRENDATARIO":

a).- Que es Representante Legal del mencionado Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Estado de Jalisco, mismo que fue creado por el Ejecutivo Estatal, mediante Decreto número 18430, publicado en el Periódico Oficial denominado, "El Estado de Jalisco", el día 27 de julio del año 2000, con Registro Federal de Contribuyentes número IEE-010814V7A. Así mismo en virtud de la reforma al artículo primero de su Decreto de Creación, aprobada por el Congreso del Estado, mediante Decreto número **24004/LIX/12**, publicado el día 26 de Mayo de 2012, el nombre del "Instituto Estatal para la Educación de los Adultos" (IEEA), se modificó como: "**Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos**" (INEEJAD).

b).- Que se celebra el presente contrato en los términos de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Estatal, la Ley de Presupuesto de Egresos y de su Reglamento, la Ley de Adquisiciones y Enajenaciones del Gobierno del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

c).- Que en los términos previstos por las fracciones II Y XIV del artículo 17, de su referido Decreto de Creación, la Representación Legal del Organismo Descentralizado recae en su Director General, como Apoderado General para actos de Administración con todas las facultades que de acuerdo con las Leyes Estatales se requieran para celebrar y suscribir contratos como el presente.

d).- Que para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato "**EL ARRENDATARIO**" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal Número **32201** denominada ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS Y LOCALES, debidamente autorizada por la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Estado.

III.-DECLARAN "LAS PARTES":

Que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.-LOCALIZACIÓN:

"EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a "EL ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en **la esquina** de la **calle Constitución Poniente** Número **85**, esquina Nicolás Bravo, en el municipio de **Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco**, con una superficie rentable aproximada de 250.00 m² metros cuadrados.

SEGUNDA.-ENTREGA DEL INMUEBLE:

"EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL ARRENDATARIO" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, por lo cual a la firma del presente contrato "**EL ARRENDATARIO**" manifiesta que recibe el inmueble a su entera satisfacción.

TERCERA.-USO DEL INMUEBLE:

Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para la instalación de una extensión de las oficinas del Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos.

“EL ARRENDADOR” se obliga a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

CUARTA.-CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE:

“EL ARRENDADOR” hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de “EL ARRENDATARIO”, ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

En el caso de que se requiera realizar adaptaciones indispensables al inmueble, derivadas de medidas de seguridad, tales como puertas, protecciones de hierro, etc. “EL ARRENDATARIO”, podrá efectuarlas sin necesidad de dar aviso por escrito a “EL ARRENDADOR”. Las adaptaciones que se realicen con ese motivo, se realizarán con recursos propios de “EL ARRENDATARIO”, absorbiendo ésta el costo de las mismas y pudiendo retirarlas, al desocupar el inmueble, si así conviene a sus intereses.

“EL ARRENDADOR” se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra “EL ARRENDATARIO” por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

QUINTA.-MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:

“EL ARRENDADOR” expresa su conformidad para que “EL ARRENDATARIO” lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado.

“EL ARRENDATARIO” será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de “EL ARRENDADOR”.

SEXTA.-SINIESTROS:

“EL ARRENDATARIO” no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2012, 2013 y 2015, 2020 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Jalisco. Sin embargo, para la debida guarda y custodia de su mobiliario, enseres y documentos, “EL ARRENDATARIO” se obliga a tomar

todas las medidas preventivas, a fin de evitar accidentes que por falta de cuidado puedan ocasionar un corto circuito, un incendio, etc., en caso de que esto ocurriera, y se dictaminará mediante peritaje emitido por las autoridades competentes, que el accidente fue provocado por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, ésta asumirá su responsabilidad cubriendo los costos necesarios para la reparación del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente, sin necesidad de declaración judicial.

SÉPTIMA.-IMPORTE DE LA RENTA:

"EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta mensual la cantidad de \$11,270.81(Once mil doscientos setenta pesos 81/100 M.N.), mas \$1,803.33 (Mil ochocientos tres pesos 33/100 M.N.) del 16% de I.V.A., dando un total de \$13,074.14 (Trece mil setenta y cuatro pesos 14/100 M.N).

OCTAVA.-FORMA DE PAGO:

La renta se pagará en mensualidades adelantadas, en el domicilio que señale **"EL ARRENDADOR"** conforme al siguiente procedimiento.

El pago de la renta se deberá efectuar los primeros 15 quince días de cada mes, en un plazo no mayor de cinco días naturales contados a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva contra la entrega del recibo fiscal de arrendamiento expedido por **"EL ARRENDADOR"**, mismo que deberá presentar en el domicilio legal de la **"EL ARRENDATARIO"**.

NOVENA.-PAGO DE SERVICIOS:

Será por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"** El pago de los gastos que se originen por concepto de servicios y consumo de energía eléctrica, gas, teléfono y agua potable.

DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:

"EL ARRENDATARIO" realizará inversiones para mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble arrendado, motivo por el cual la duración del contrato deberá ser suficiente para amortizar dichas inversiones; en tal virtud, la vigencia del presente contrato de arrendamiento será de **Doce meses** forzosos para **"LA ARRENDADORA"** y voluntarios para **"EL ARRENDATARIO"** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2041 fracción II, incisos b) y c) y en el artículo 2053 del Código Civil del Estado de Jalisco, empezando a correr dicho plazo a partir del día **01 primero de Enero del 2018 dos mil dieciocho**, hasta el día **30 treinta de Noviembre del 2018 dos mil dieciocho**.

En caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, éstas se sujetarán a lo que se determine en los lineamientos establecidos para el arrendamiento de inmuebles en el Código Civil del Estado de Jalisco, respecto a los mecanismos de aumento al importe de la renta, el derecho de preferencia, el derecho al tanto, etc.

De no continuar con el arrendamiento "EL ARRENDATARIO" notificara su voluntad de desocupar el INMUEBLE a "EL ARRENDADOR" por lo menos 30 treinta días antes del vencimiento del arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA.-SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:

Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que "EL ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA:

"LAS PARTES" convienen que el presente contrato, podrá darse por terminado anticipadamente a petición de "EL ARRENDATARIO", cuando por causas de insuficiencia presupuestaria, (falta de presupuesto, para llegar al término de la vigencia contratada), se encuentre insolvente para seguir arrendando el inmueble objeto del presente contrato.

Dicha terminación del contrato deberá la deberá notificar por escrito, "EL ARRENDATARIO" a "LA ARRENDADORA", con al menos 30 treinta días de anticipación, al mes en que se deba pagar la renta, sin que genere para "EL ARRENDATARIO", penalización o cargo extraordinario económico alguno.

DÉCIMA TERCERA.-RESCISIÓN DEL CONTRATO:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA CUARTA.-PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN:

A la terminación o rescisión de este contrato, "EL ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA.-DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:

"EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a "EL ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

DÉCIMA SEXTA.-DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:

Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Jalisco y del Código de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA SÉPTIMA.-JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN:

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales civiles de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

"EL ARRENDADOR" el ubicado en la calle [REDACTED] número [REDACTED] [REDACTED] en Zapopan, Jalisco, C.P. [REDACTED]

"EL ARRENDATARIO", señala como su domicilio legal el de **"EL INEEJAD"** sito en la finca marcada con el número 2091 de la calle José Guadalupe Zuno, código postal 44158, Sector Juárez colonia Deitz en Guadalajara, Jalisco.

El presente contrato de arrendamiento se suscribe por las partes, el día 01 primero de Enero del año 2018 dos mil dieciocho, en doce ejemplares, uno de los cuales deberá quedar en poder de **"EL ARRENDADOR"** y el otro en poder de **"EL ARRENDATARIO"**.

POR **"EL ARRENDADOR"**

POR **"EL ARRENDATARIO"**

C. [REDACTED]

C. HÉCTOR ALFONSO SAINZ DÁVILA
DIRECTOR GENERAL INTERINO

TESTIGO

LIC. JOSÉ GABRIEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR SUPLENTE DE LA DIRECCIÓN
DE ADMINISTRACIÓN