

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA POR UNA PARTE, LA SRTA. ANDREA TORRES ARCE, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO A QUIEN SE DESIGNARA COMO "LA ARRENDADORA" Y POR LA OTRA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO, "INSTITUTO JALISCIENSE PARA EL ADULTO MAYOR", REPRESENTADO POR SU DIRECTORA GENERAL, ALMA GUADALUPE SALAS MONTIEL, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA COMO "EL ARRENDATARIO" Y QUE SE SUJETAN AL CONTENIDO DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

- I. DECLARA "LA ARRENDADORA" POR SU PROPIO DERECHO:
 - a) Ser mexicana, mayor de edad, soltera y tener su domicilio en la finca marcada con el número 240 de la Calle; Miguel de Cervantes Saavedra, en la Colonia Americana, en esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco.
 - b) Que cuenta con Registro Federal de Contribuyente (RFC) TOAA870808T44 y es apta para suscribir sus recibos de arrendamiento, correspondientes al objeto del presente contrato.
 - c) Que "Bajo Protesta de Decir Verdad" y mediante la presentación de la copia del último pago del impuesto predial, manifiesta que es propietaria de la casa marcada con el número 1375 que se encuentra ubicada en la Avenida Hidalgo, colonia Americana en Guadalajara, Jalisco, y que el inmueble antes descrito se encuentra excluido de asuntos judiciales, (de aquí en adelante se le denominará como "EL INMUEBLE").
 - d) Que está de acuerdo en conceder a "EL ARRENDATARIO" el uso y goce temporal del "INMUEBLE" a título de arrendamiento.

- II. DECLARA "EL ARRENDATARIO" POR SU PROPIO DERECHO:
 - a) Que es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, y acredita su existencia legal mediante el decreto número 23563/LIX/11,

reglamentarias al acto que se está celebrando. Dicha cantidad la deberá de cubrir "EL ARRENDATARIO" con toda puntualidad, durante los primeros 5 (cinco) días de cada mes en el domicilio de "LA ARRENDADORA". O el pago podrá ser efectuado mediante transferencia bancaria a la CUENTA; 16116560201 CLABE; 030320161165602013, del BANCO DEL BAJÍO S.A. a nombre de "EL ARRENDADOR" ANDREA TORRES ARCE. Donde los pagos de renta pactados deberán iniciar por parte de "EL ARRENDATARIO" precisamente los primeros 5 días de cada mes "EL ARRENDATARIO" pagará íntegramente el importe total de la mensualidad de renta, aun cuando ocupe "EL INMUEBLE" parte del mes de que se trate, a cuyo efecto renuncia a lo establecido por los artículos 2006 y 2009 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

CUARTA.- Si "EL ARRENDATARIO", no cubre la renta pactada en la cláusula anterior en el lugar y tiempo convenidos, además de que incurrirá en una causa de rescisión de este contrato, deberá de pagar intereses moratorios sobre las rentas adeudadas, desde el día siguiente en que debió de pagarlas, hasta la fecha en que sean liquidadas en su totalidad, a razón del 5.0% (cinco punto cero) por ciento mensual y quedará a opción de "LA ARRENDADORA" incluir su importe en el mismo recibo de renta del mes de que se trate o en los subsiguientes.

QUINTA.- Si "EL ARRENDATARIO" antes del vencimiento del plazo, no desocupa "EL INMUEBLE", y "LA ARRENDADORA" no manifiesta su inconformidad dentro de los 30 treinta días siguientes a dicho vencimiento, este contrato quedará automáticamente prorrogado por un periodo adicional de 6 meses forzosos para ambas partes. El incremento de la renta se ajustará anualmente de acuerdo al porcentaje que resulte del incremento marcado por el índice nacional de precios al consumidor que publique el Banco Nacional de México. O a lo convenido por las partes.

SEXTA.- Si "EL INMUEBLE" después de desocupado, es sujeto de multas o clausura por parte de la autoridad, por causa de actos u omisiones imputables a "EL ARRENDATARIO", este se obliga a salir en defensa de los intereses de "LA ARRENDADORA" y a pagar las prestaciones que se le reclamen, así como a cubrir por todo el tiempo en que subsista dicha clausura la renta mensual convenida en la cláusula QUINTA precedente.

el cuidado y conservación de "EL INMUEBLE", incluidas las obras de mera conservación, obras de adaptación, de remodelación y las reparaciones necesarias, útiles o convenientes que requiera el mismo, renunciando al beneficio que le otorgan los Artículos 1995, 1998, 2001, 2003 y 2004 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

DECIMA TERCERA: MEJORAS.- Fuera de las obras de reparación y conservación, a que se refiere la cláusula anterior, "EL ARRENDATARIO" no podrá hacer ninguna modificación, alteración, cambio de lugar, adición, perforación o variación en "EL INMUEBLE", ni aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por "LA ARRENDADORA". Así mismo, si "EL ARRENDATARIO" pusiera para su seguridad cortinas, protecciones, pisos, muros divisorios, ductos de aire acondicionado, plafones, techos, entresijos, etc., se obliga a no retirarlas al dejar "EL INMUEBLE", ya que todas las mejoras que hiciere, ya sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán en beneficio de "EL INMUEBLE" y sin derecho de "EL ARRENDATARIO" para cobrar indemnización o cantidad alguna, renunciando expresamente al beneficio concedido por los Artículos 2003 y 2004 y demás relativos del Código Civil vigente. Además de ser causa de rescisión de este Contrato el incumplimiento a lo anterior, "EL ARRENDATARIO" deberá de cubrirle a "LA ARRENDADORA" los daños y perjuicios ocasionados.

DECIMA CUARTA: ENERGÍA ELÉCTRICA.- Los gastos generados por energía eléctrica, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO" y en consecuencia se obliga a contratar directamente el suministro de este servicio, el cual no deberá de exceder la capacidad de las instalaciones con las que cuenta actualmente "EL INMUEBLE". "EL ARRENDATARIO" deberá mantener a su nombre el contrato de suministro de energía eléctrica que sirva a "EL INMUEBLE" o hacer suyo el contrato de suministro que actualmente sirve al mismo, lo cual se entenderá como aceptación tácita con el hecho de pagar los recibos de servicio que expida la proveedora a partir de esta fecha, sin embargo queda obligado a justificar a "LA ARRENDADORA" cuantas veces fuere requerido para ello que se encuentra al corriente en el pago del servicio y a la terminación del presente Contrato, deberá de entregarle a "LA ARRENDADORA" el finiquito que le extienda la C.F.E., "EL ARRENDATARIO" será responsable de los daños y perjuicios que ocasione a "EL ARRENDADOR", por el incumplimiento de estas obligaciones.

amenacen la seguridad de las personas y del propio "INMUEBLE"; b).- Utilizar dentro de "EL INMUEBLE" máquinas o artefactos que produzcan vibraciones o calor excesivo, así como la instalación de aparatos de aire acondicionado, salvo que obtenga previamente el consentimiento por escrito de "LA ARRENDADORA", quedando obligado en tal caso a cubrir todos los gastos indispensables o necesarios para que dichas máquinas o instalaciones especiales no ocasionen daños a "EL INMUEBLE", ni molestias a terceros; c).- Introducir o mantener en "EL INMUEBLE" animales de cualquier tipo.

DECIMA NOVENA: TODOS LOS BIENES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE "EL INMUEBLE".- Todos los bienes que se encuentren dentro de "EL INMUEBLE", estarán bajo el cuidado y riesgo de "EL ARRENDATARIO", relevando expresamente a "LA ARRENDADORA" de toda responsabilidad respecto de la suerte de estos.

VIGÉSIMA: OBLIGACIONES.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener, previa la instalación del Instituto que se le autoriza en "EL INMUEBLE", todos los permisos, licencias y autorizaciones previstos por las disposiciones legales aplicables que permitan su funcionamiento, siendo a su cargo el pago de los derechos o multas que se causen por su cumplimiento u omisión.

VIGÉSIMA PRIMERA: CAUSAS DE RESCISIÓN.- Las partes convienen expresamente, que el presente contrato podrá rescindirse anticipadamente de darse alguno de los supuestos que se mencionan dentro de su clausulado, de la ley o cualquiera de los siguientes: a).- La falta de pago puntual, por parte de "EL ARRENDATARIO" de una sola mensualidad vencida de renta o de los intereses sobre la misma; b).- Si "EL ARRENDATARIO" incumple en cualquiera de las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato; c).- Si los bienes de "EL ARRENDATARIO" fueren embargados en todo o en parte por autoridad judicial, administrativa o de cualquier otro género; d).- Si se instituye un procedimiento por o en contra de "EL ARRENDATARIO" con el fin de declararlo en estado de quiebra o en suspensión de pagos; e).- Por emplazamiento o declaración de huelga en su caso; f).- Por proporcionar "EL ARRENDATARIO" o "EL FIADOR" o ambos, datos falsos para la celebración del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.- De conformidad con lo establecido en el Art. 1784 del Código Civil para el Estado de Jalisco, las partes expresamente convienen,

Las partes declaran haber leído perfectamente el presente contrato enterándose de las obligaciones que asumen, haciéndose sabedores de las renunciaciones de derechos que hacen, por lo que conocen el contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas y términos usados en este contrato y están conformes con que surtan todos sus efectos legales a partir de esta fecha.

Para constancia, el presente contrato, lo firman las partes, en compañía de los testigos que los asisten en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 01 de enero de 2016.

ARRENDADORA.



LIC. ANDREA TORRES ARCE

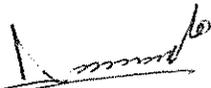
ARRENDATARIO


INSTITUTO JALISCO DEL
ADULTO MAYOR


MTRA. ALMA SALAS MONTIEL

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO
JALISCIENSE DEL ADULTO MAYOR.

TESTIGO:



SR. ARMANDO CASTELLANOS CURIEL

TESTIGO:



LIC. MARÍA ELENA FLORES PARRA