

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA JALISCO, EL DIA 01 UNO DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015 DOS MIL QUINCE COMPARECIERON POR UNA PARTE, LA SRA. MARIA LUISA BAEZA SOMELLERA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO " LA PARTE ARRENDADORA ", Y POR OTRA PARTE CONCURRE EL INSTITUTO DE ESTUDIOS DEL FEDERALISMO "PRISCILIANO SÁNCHEZ" QUIEN ES REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, DR. JAVIER HURTADO GONZALEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO " LA PARTE ARRENDATARIA ". LAS PARTES MANIFIESTAN SU EXPRESA VOLUNTAD EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUJETÁNDOSE DE COMÚN ACUERDO, PARA SU OBSERVANCIA Y CUMPLIMIENTO, A LO DISPUESTO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. Declara "La parte Arrendadora"

A.- Ser mexicana, mayor de edad, originaria y vecina de esta Ciudad, con capacidad legal de goce y ejercicio, inscrita en el padrón de contribuyentes con registro _____ y con domicilio en el número __ de calle _____ en la colonia centro, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco. En tal virtud, concurre a la celebración de este instrumento y manifiesta que la finca marcada con el número 2440 de la calle Juan Álvarez, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, es de su plena y absoluta propiedad y que se encuentra libre de todo gravamen, limitación de dominio, o cualquier otra carga que pudiera afectar, en el presente o futuro el uso, goce o posesión de la finca arrendada, lo que hace constar mediante escritura pública número 10464 de fecha 24 de Abril de 1970 ante la fe del notario público Lic. Felipe de Jesús Preclado de la Notaría Pública N° 43.

B.- Que dentro de sus actividades como persona física se enumeran las relativas al arrendamiento de inmuebles.

C.- Que es su deseo arrendar la finca de su propiedad, ubicada en el número 2440 de la calle Juan Álvarez, colonia Ladrón de Guevara, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, con una superficie de 367.65 m2 de terreno y 505 m2 de construcción.

D.- "La parte Arrendadora" señala desde ahora como domicilio para todos los efectos legales del presente contrato, la finca marcada con el número ____ de la calle _____, Colonia _____ de esta Ciudad.

II. Declara "La parte Arrendataria"

A.- Que se encuentra facultado para celebrar el presente contrato de arrendamiento, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 13, fracción VI del Decreto de Creación del Instituto de Estudios del Federalismo "Prisciliano Sánchez".

B.- Que conoce la ubicación, medidas y linderos, y el estado que guarda la finca arrendada, misma propiedad, en la que es susceptible de llevarse a cabo todas las adecuaciones y adaptaciones que sean necesarias para satisfacer las necesidades y requerimientos funcionales, de " La parte Arrendataria ", sin responsabilidad ni cargo alguno para " La parte Arrendadora ".

Ambas partes declaran que se reconocen y aceptan mutuamente, sus respectivas personalidades y derechos, por lo que sujetan su compromiso a lo dispuesto en las siguientes:

C L A U S U L A S.-

PRIMERA--- OBJETO Y USO--- "La parte Arrendadora " concede y da en arrendamiento a "la parte Arrendataria" el uso y goce temporal de la finca, marcada con el número 2440 de la Calle Juan Álvarez, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, obligándose "la parte Arrendataria" a destinar dicha finca a **Oficinas Administrativas**, quedándole prohibido que lo use para cualquier otro fin, distinto del objeto u objetos indicados.

"La parte Arrendataria" recibe la finca en perfecto estado de uso, limpia, impermeabilizada, pintada en fachada e interior, con reja en cochera instalada, así como con las instalaciones y servicios inherentes a dicho finca, a su entera satisfacción, y se obliga a entregarla, en el mismo buen estado en que la recibe, y para tal efecto "la parte Arrendataria" deberá darle el mantenimiento periódico y necesario para que no se demerite dicho inmueble de conformidad con lo establecido en los artículos 2016, 2017, 2018, del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco.

A partir de la firma del presente contrato "La parte arrendadora" dejará de ser responsable por las reparaciones del cancel de entrada, muebles de baño, trabajos de carpintería, pintura, vidrios, daños en banquetas o cualquier otra derivada del uso de la finca, pues a partir de este momento y hasta la desocupación de la misma, correrán por cuenta de "La parte Arrendataria", puesto que las recibe en estado funcional.

SEGUNDA--- RENTA--- Los contratantes pactan de común acuerdo que "la parte Arrendataria" pagará por concepto de renta, la cantidad de **\$15,885.00 MÁS I.V.A. MENOS ISR** (Quince Mil Ochocientos Ochenta y Cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional más el impuesto al Valor Agregado menos la retención del Impuesto Sobre la Renta) dando un total neto de **\$16,838.10** (Dieciséis Mil Ochocientos Treinta y Ocho Pesos 10/100 Moneda Nacional) durante la vigencia del presente contrato, se incrementará en la misma proporción o porcentaje en que se incrementa el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) Publicado en el Banco de México en el periodo contratado y multiplicada por el 1.1%.

Las rentas deberán ser pagadas los días primeros (10) diez días de cada mes, en el domicilio de "la parte Arrendadora", ubicado en la calle Col. Centro, S. H. en esta ciudad, donde se le podrá recibir los días martes o jueves de cada semana de 17:30 a 19:30 p.m., o mediante transferencia bancaria a la cuenta número _____ del banco _____ nombre de "la parte arrendadora" cuya CLABE interbancaria es _____ a nombre de María Luisa Baeza Somellera.

TERCERA--- INCREMENTOS--- Los incrementos a que se refiere la cláusula anterior, deberán quedar por escrito mediante la firma de convenios modificatorios a este contrato de arrendamiento en donde se estipulará el monto de renta que aplicará en cada periodo anual.

En el caso de llegar a firmar un nuevo contrato de arrendamiento se aplicará el mismo criterio, para el caso del incremento.

CUARTA--- DEVALUACION--- En caso de una devaluación de nuestra Moneda Nacional, se incrementará el importe de la renta pactada, en los términos usuales para estos casos y de las directrices que dicte el Banco de México.

QUINTA---TERMINO--- Que si a la conclusión del presente contrato, ya sea por terminación o por rescisión, dicha " PARTE ARRENDATARIA ", sigue ocupando el inmueble arrendado, deberá pagar tal " PARTE ARRENDATARIA " a " LA PARTE ARRENDADORA " por concepto de penalidad, la cantidad de \$15,885.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) mensualmente hasta que dicho inmueble fuere desocupado y entregado, la anterior cantidad, independientemente del pago de renta mensual.

A la terminación del arrendamiento cualquiera que sea la causa de éste, "LA PARTE ARRENDATARIA", dejará de tener ese carácter y será considerada para todos los efectos de la responsabilidad civil y penal, como simple detentadora, sin derecho sobre el inmueble arrendado.

SEXTA--- VIGENCIA--- El plazo de vigencia o término del arrendamiento será de 1 (un) año, misma que comenzará a surtir sus efectos a partir del día 01 de Julio del 2015 concluyendo el día 30 de Junio del 2016.

Si durante el término del contrato establecido, "la parte Arrendataria" decide dar por concluido en forma anticipada el contrato de arrendamiento, deberá dar aviso por escrito con 3 tres meses de anticipación; en caso de no dar aviso en el tiempo establecido y no rentarse el inmueble, tendrá que pagar por cada mes que se tardó en dar aviso el importe de una renta; de tal suerte que si dio aviso con dos meses de anticipación, y el inmueble no se renta, tendrá que pagar el equivalente a un mes de renta.

SÉPTIMA---DERECHO AL TANTO---Queda asentado en esta cláusula que "la parte Arrendataria" renuncia expresamente al derecho al tanto a que se refieren los artículos número 2025 y 2026 del Código Civil vigente en caso de que el propietario desee enajenar cualquier derecho real o personal respecto al local otorgado en arrendamiento, además de renunciar al Artículo 2041 inciso "B", del código civil.

OCTAVA---DEPOSITO EN GARANTIA--- "La parte Arrendataria" al firmar el primer contrato de arrendamiento de fecha 01 de Junio del año 2013, entregó a "la parte Arrendadora" en calidad de depósito en garantía de renta la cantidad de \$17,000.00 (Diecisiete Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que continuará en posesión de la arrendadora bajo el mismo concepto y sin que genere intereses por lo que al desocupar la finca será entregada la misma cantidad recibida.

Tal suma garantizará los eventuales daños y perjuicios que pudiera resentir la finca objeto del presente contrato, cuando sean imputables a "la parte Arrendataria" así como el pago de los gastos por servicios que correspondan a "la parte Arrendataria".

Al vencimiento del contrato, entregará la finca desocupada, así como los finiquitos de energía eléctrica, gas, teléfono, agua, y la baja de la licencia municipal de la negociación establecida.

En caso contrario, se aplicarán dichos depósitos para liquidar los saldos que resulten insolutos, en los servicios de referencia. Tales depósitos en garantía no causarán interés de ninguna naturaleza a favor de "la parte Arrendataria". Dichos depósitos se le devolverán íntegros, de no existir a su cargo responsabilidad por ningún concepto, en caso contrario, se le devolverá la suma que resulte, hechos



los ajustes del caso, de ser procedente, dentro de los 30 (treinta) días posteriores a la desocupación.

En caso de renovación del contrato de arrendamiento, el depósito de referencia seguirá en posesión del arrendador, a efecto de asegurar en el nuevo contrato, los posibles daños o perjuicios a la finca.

NOVENA---SUBARRENDAMIENTO--- Queda estrictamente prohibido a la parte Arrendataria" subarrendar en todo o en parte, ceder sus derechos o traspasar la finca dada en arrendamiento o comprometer por cualquier motivo o causa la finca de referencia a terceros, sin la autorización previa y por escrito de "la parte Arrendadora". El incumplimiento de la presente cláusula, será causa de rescisión del contrato de arrendamiento, sin responsabilidad para "la parte Arrendadora" con apoyo en lo dispuesto en el Art. 2137 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

DECIMA---MORA--- "La parte Arrendataria" se obliga a pagar la renta con toda puntualidad, la falta de pago oportuno de la renta en el plazo señalado en la cláusula segunda de este contrato, causará un interés moratorio a razón del 5% mensual sobre las cantidades que deje de pagar, transcurridos los cinco días a partir de la fecha del contrato hasta el día de su liquidación.

DECIMA---PRIMERA---ADAPTACIONES--- "La parte Arrendadora" autoriza expresamente a "la parte Arrendataria" a realizar en la finca todas, las construcciones adaptaciones, instalaciones, y en general todas aquellas obras que estime conveniente o necesarias para su funcionamiento, siempre y cuando no efectúe ninguna demolición estructural, o de cualquier otro género. Las obras autorizadas serán por cuenta de "la parte Arrendataria", y al final del arrendamiento, quedarán en beneficio de la finca arrendada.

"La parte Arrendataria" en ningún caso y por ningún motivo podrá retener la renta en todo o en parte, por cualquier concepto de mejoras o reparaciones, ya que dichas composturas o reparaciones, en los términos de este contrato serán por su cuenta.

DECIMA---SEGUNDA---SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y ANUNCIOS--- "La parte Arrendadora" Autoriza expresamente a "la parte Arrendataria" a instalar en o sobre la finca los aparatos de comunicación, (transmisores, antenas platillos de satélite etc.) que considere convenientes para el buen funcionamiento de "la parte Arrendataria", siempre y cuando con dichas instalaciones no se causen daño a la finca por el peso de tales artefactos, perforaciones o cimentaciones que puedan afectar. En caso de que se determinen dichos daños, se procederá, a su cambio, remoción o desmantelamiento en su caso.

DECIMA---TERCERA---DAÑOS A LA FINCA--- En caso de que la finca haya sufrido algún daño o deterioro, "la parte Arrendataria" procederá a reparar, resanar o reponer la parte de la finca que hubiese resultado afectado, restituyendo al estado en que se encontraba, al inicio del arrendamiento, salvo el deterioro normal del uso cotidiano. Para el efecto anterior deberá levantarse acta circunstancial, con la comparecencia y conformidad de "la parte Arrendadora", estableciéndose en su caso la obligación a cargo de "la parte Arrendataria" de llevar a cabo todas las reparaciones que sean necesarias.

DECIMA---CUARTA---ACCESO A LA FINCA--- "La parte Arrendataria" esta de acuerdo en permitir a "la parte Arrendadora" efectúe visitas a la finca, cuando se le solicite con 24 horas de anticipación para inspeccionar y constatar el estado que guarda el inmueble de referencia, así como el buen uso que se le de al mismo, y si existen daños o cualquier otra anomalía, en casos de que estos sean imputables a



"la parte Arrendataria" esta se obliga a reparar tales defectos o deterioros. Dichos trabajos de reparación deberán concluirse a la brevedad posible.

DECIMA---QUINTA---EXPLOSIVOS--- Queda prohibido a "la parte Arrendataria" guardar, conservar o retener bajo cualquier título en el local materia de este contrato, material explosivo, inflamable, incandescente o de manejo peligroso en la inteligencia de que serán directamente responsables de cualquier riesgo o siniestro que se presente y que dañe el inmueble o a terceros, por descuido de su personal, etc.

DECIMA---SEXTA---DAÑOS--- "La parte Arrendadora" no asume ninguna responsabilidad por los daños que se pudieran causar a personas o bienes:

- A) Por falta de mantenimiento adecuado de la finca arrendada, y a cargo de "la parte Arrendataria"; consiste en dichos daños de manera enunciativa en: desprendimientos de materiales, en acumulación de aguas pluviales e hidráulicas, en azoteas o cualquier otro lugar, por falta adecuada de mantenimiento, en las instalaciones eléctricas y de gas que por eso se originen daños, a personas o bienes.
- B) "La parte Arrendataria" en los términos de ley (Art. 1402) del Código Civil para el Estado de Jalisco responderá de los daños y perjuicios que sea causados por cualquier motivo, por sus obreros, empleados, dependientes, etc. A terceros en sus personas o bienes.
- C) Cuando "la parte Arrendataria" por conducto de sus empleados, obreros, o personal de mantenimiento o contrarias, hagan uso de aparatos, instrumentos, o maquinaria, así como de sustancias peligrosas, por sí mismas y causen daños a terceros, con dicho uso, en sus personas o bienes, o en la finca arrendada y o contiguos, "la parte Arrendataria" responderá por dichos daños en los términos del Art. 1427 del Código Civil para el Estado de Jalisco.
- D) Por cualquier otra causa que sin derecho, originen daños a terceros o a la finca arrendada.

DECIMA---SEPTIMA---RESCISION--- Serán causales de rescisión del presente contrato, sin responsabilidad para "la parte Arrendadora" las que se mencionan dentro de su clausulado y las que a continuación se enumeran en forma enunciativa y no limitativa.

- A) ---La falta de pago puntual por parte de "la parte Arrendataria" aun de una sola mensualidades de renta, o de los intereses sobre las mismas que se causen en virtud de haber incurrido en mora.
- B) ---Si "la parte Arrendataria" varía la forma de la finca, altera sus instalaciones o efectúa demoliciones sin consentimiento por escrito de "la parte Arrendadora". En tal caso, deberá liquidar el importe de los daños y perjuicios que se causen con tal motivo.
- C) ---Si "la parte Arrendataria" incumple con cualquiera de las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato.
- D) ---Por falta de cumplimiento de cualquier obligación que asuman las partes en el clausulado de este contrato.

DECIMA---OCTAVA---GASTOS Y COSTAS--- Si "la parte Arrendataria" da lugar a tramites judiciales o extra judiciales con intervención de abogados, aún en

gestiones privadas por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas en el presente contrato, y por violaciones a las cláusulas que lo integran, será responsable de las costas que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del abogado de "la parte Arrendadora".

DECIMA--NOVENA----JURISDICCION--- Para la interpretación de este contrato las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial ubicados en Guadalajara Jalisco, renunciando las partes a otros fueros que por razones de domicilio tengan o llegaren a tener en el futuro.

VIGESIMA--PERSONALIDAD--- Ha quedado acreditada por las partes en el proemio de declaraciones de este contrato.

Las partes previa lectura de la totalidad del presente contrato y enterados de su contenido, valor, alcances y consecuencias legales del mismo lo ratifican en todas sus partes, firmando para constancia.


Guadalajara Jalisco a 01 de Julio del 2015.

"LA PARTE ARRENDADORA"

"LA PARTE ARRENDATARIA"


SRA. MARIA LUISA SAEZ SOMELLERA


INSTITUTO DE ESTUDIOS DEL FEDERALISMO "FRISCLIANO SANCHEZ"
QUE EN ES REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL
DR. JAVIER HURTADO GONZALEZ


LIC. NA EUGENIA DEL RIO GONZALEZ

Testigos


LIC. JORGE ALBERTO AGUIRRE ULLOA