

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL LIC. HECTOR MARTINEZ CUEN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE, EL "INSTITUTO DE FORMACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO" (IDEFT), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU REPRESENTANTE LEGAL MONTSERRAT CHAVEZ NAVARRO, A QUIEN EN LO SUCESIVO PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO "LA ARRENDATARIA", QUIENES CONJUNTAMENTE MANIFIESTAN LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- EL LIC. HECTOR MARTINEZ CUEN, manifiesta su deseo de dar en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle Nicolás Puga, Número 62, en la Colonia Arcos, de esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco, mismo que para los efectos de este contrato se pone en arrendamiento; y quien tiene su domicilio [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], de [REDACTED]

Bajo protesta de decir verdad manifiesta que tiene la libre disposición del bien materia del presente contrato.

II.- Declara la Señorita MONTSERRAT CHAVEZ NAVARRO:

A).- que comparece a la celebración del presente contrato, en su carácter de Apoderada del "INSTITUTO DE FORMACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO" (IDEFT), quien cuenta con facultades: General Judicial para Pleitos y cobranzas, así como para actos de Administración, que le fueron otorgados mediante Escritura Publica numero 51,908, de fecha 15 de Abril del año 2019, otorgada ante la fe del Notario Publico número 115 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, Maestro JUAN DIEGO RAMOS URIARTE.

Que dentro de la escritura referida se le concedieron facultades específicas para arrendar inmuebles, para su representada.

B).- Declara la Señorita MONTSERRAT CHAVEZ NAVARRO, Bajo Protesta de decir verdad que NO le han sido revocadas, las facultades anteriores por INSTITUTO DE FORMACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO" (IDEFT) y que por lo tanto, comparece a la celebración del presente contrato con las facultades citadas en el inciso anterior.

C).- Declara la Señorita MONTSERRAT CHAVEZ NAVARRO, con el carácter referido, que conoce el inmueble descrito en la declaración I, de este contrato y lo solicita en Arrendamiento para ser ocupado por el "INSTITUTO DE FORMACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO" (IDEFT), , destinándolo única y exclusivamente para Oficinas Administrativas.

Ambas partes están de acuerdo en celebrar el contrato de arrendamiento que de conformidad y libre consentimiento, se sujetan a las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle Nicolás Puga, Número 62, en la Colonia Arcos, de esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco, a **"LA ARRENDATARIA"** quien lo recibe en perfecto estado, recién pintado, remodelado en su totalidad y a su entera satisfacción conforme al inventario a que refiere al final de este Contrato, obligándose a destinarlo única y exclusivamente para oficinas Administrativas, por tanto, no podrá variar para otra cosa.

SEGUNDA.- Los contratantes pactan el término de duración del presente contrato será de Cinco Años, empezando a surtir sus efectos el día 1 primero del mes Junio del año 2019, Dos Mil Diecinueve, terminando el día 31 treinta y uno de Mayo del año 2024, Dos Mil Veinticuatro, por lo que en esta última fecha **"LA ARRENDATARIA"** deberá entregar a **"EL ARRENDADOR"**, el inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que recibe la finca rentada.

En caso, de que alguna de las partes quisiera dar por terminado anticipadamente el presente contrato de arrendamiento, antes de la fecha de su vencimiento, pagara a la otra, el importe de 2 dos meses de renta pactada como pena convencional. "La Arrendataria", devolverá a "El arrendador", la posesión del inmueble objeto de este contrato, en el mismo buen estado en que lo recibe, junto con sus frutos, mejoras y accesorios, renunciando expresamente al derecho de prórroga por el artículo 2143 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

"LA ARRENDATARIA", se obliga a devolver el inmueble arrendado, a **"EL ARRENDADOR"**, al término de este contrato, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que por su cuenta o por cuenta de terceros se le causen al inmueble durante la vigencia de este contrato hasta en tanto se entregue el inmueble a **"EL ARRENDADOR"**, en perfectas condiciones.

TERCERA.- Los contratantes de común acuerdo pactan que **"LA ARRENDATARIA"**, se compromete a pagar por mensualidades adelantadas a **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad de **\$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL PESOS PESOS 00/100 M. N.)**, mensuales por concepto de arrendamiento, mas IVA, a mas tardar los días 1 uno de cada mes, en el domicilio de "El Arrendador", [REDACTED]

Renta que se incrementara anualmente de acuerdo al INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor), que se publique el día hábil inmediato anterior al 22 veintidós de mayo de cada año calendario; este incremento será directamente proporcional al incremento anual del INPC y nunca podrá ser superior al 5% cinco por

ciento y este mismo porcentaje se actualizará anualmente el depósito dejado en garantía, por ningún motivo se retendrá la renta y en su caso, será motivo de rescisión de contrato y cobro de la misma pena establecida en la cláusula segunda de este contrato.

Aún cuando "LA ARRENDATARIA", cumpliera con las obligaciones que se determinan en lugar distinto al que se establece, se darán por no cumplidas sino existen constancia escrita y firmada por las partes.

CUARTA.- La cantidad mencionada en la cláusula anterior por concepto de arrendamiento no comprende el pago por los servicios de agua potable, corriente eléctrica, cuotas de mantenimiento, cuota de colonos al fraccionamiento donde se encuentra el Inmueble, mismos que serán por cuenta de "LA ARRENDATARIA", quien deberá comprobar bimestralmente que está al corriente en el pago de lo anterior, así mismo en el momento de terminación del presente contrato "LA ARRENDATARIA" se obliga a cubrir los recibos facturados y que correspondan por el uso de dichos servicios, durante todo el tiempo que dispuso del inmueble arrendado.

QUINTA.- En caso de que "LA ARRENDATARIA", dejare de cubrir dos pagos de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, "EL ARRENDADOR", podrá dar por vencido anticipadamente el contrato y exigir de inmediato la desocupación del inmueble y el pago en su caso de las rentas que se adeuden y demás prestaciones.

SEXTA.- En caso, de que "La Arrendataria" requiera autorización especial de autoridades competentes, será responsabilidad única y exclusiva de "La Arrendataria" obtener y tramitar los permisos y licencias del giro para operar en el inmueble arrendado. Por tanto las multas recargos e infracciones que pudieran derivar del giro comercial a que se destine el inmueble, correrán a su cargo, y la eventual clausura o cierre por falta de licencia y/o permiso no lo liberaran de su obligación de pagar puntualmente la renta, dado que, desde este momento asume que es por su cuenta y riesgo la obtención de la licencia y/o permiso.

SEPTIMA.- Los contratantes pactan que si "La Arrendataria" no desocupa el inmueble arrendado y no lo entrega a "El Arrendador" al término de la vigencia del presente contrato, dará motivo a que se le aplique una pena convencional equivalente al 80% mensual de un mes de pago de renta, independientemente de las rentas que se pudieran generar hasta la entrega total del inmueble a favor de "El arrendador", sin que por ello se entienda prorrogado o novado este contrato. Esta pena se hará efectiva por el solo retraso en la entrega del bien arrendado artículos 1310 y 1316 del Código Civil, para el Estado de Jalisco.

En caso de que en el futuro y durante la vigencia del contrato exista controversia derivada de la disposición que EL ARRENDADOR tiene respecto del inmueble materia del presente contrato; EL ARRENDADOR pagara a LA ARRENDATARIA una pena mensual igual a la pactada en el párrafo inmediato anterior a esta cláusula.

OCTAVA.- Todos los arreglos, composturas, vidrios, que amerite el inmueble arrendado, durante la vigencia del presente contrato, serán por cuenta de "La Arrendataria", si al desocupar el inmueble "La Arrendataria" lo deja dañado será responsable del pago por la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado.

Se estipula como obligación a cargo de "La Arrendataria" al mantenimiento de los servicios de energía eléctrica del bien objeto de este contrato así como su aseo interior y exterior, haciéndose cargo de composturas menores y de aquellas que generen mas molestia que dispendio, de acuerdo a lo señalado por el Artículo 2019 del Código Civil del Estado.

NOVENA.- Queda prohibido a "La Arrendataria" subarrendar, todo o en parte del inmueble, ceder sus derechos de este contrato o traspasar el inmueble dado en arrendamiento, así como las accesiones y mejoras que en su caso se le hagan, sin el previo consentimiento dado por escrito, por "El Arrendador".

DECIMA.- En caso de que "La Arrendataria" incurra en mora en el pago de rentas en el lugar y tiempo convenidos en este contrato, motivará a que deba de pagar a "El Arrendador", un interés del 5% (cinco por ciento) mensual sobre las rentas mensuales que haya dejado de pagar puntualmente, hasta la fecha en que las mismas sean totalmente liquidadas, y los abonos que en su caso hiciere, "La Arrendataria" los acepta y se aplicará primeramente al pago de intereses y el restante abono a capital.

DECIMA PRIMERA- Queda prohibido a "La Arrendataria" hacer variación alguna al inmueble arrendado, aún con carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por "El Arrendador" pero las mejoras que "La Arrendataria" haga al inmueble arrendado, ya sean útiles o de ornato quedarán en beneficio del inmueble, en los términos de los artículos 917 y 926 del Código Civil para el Estado de Jalisco, renunciando expresamente "La Arrendataria" a la indemnización prevista por lo dispuesto por los artículos 2003 y 2004 del mismo Código Civil para el Estado de Jalisco.

DECIMA SEGUNDA.- Queda prohibido a "La Arrendataria" guardar, conservar o tener materiales explosivos o inflamables, en el inmueble arrendado, será responsable por los daños y perjuicios que se causen al inmueble arrendado con motivo de cualquier siniestro que acontezca y que dañe al inmueble aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, se prohíbe tener animales en el inmueble arrendado, y "La Arrendataria" deberá conducirse con toda decencia, moralidad y de acuerdo a las buenas costumbres.

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

a).- Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos "La Arrendataria" respecto del inmueble materia de este contrato.

b).- El no pago de dos meses consecutivos de las rentas pactadas en el lugar y plazo convenidos, es decir, el pago impuntual de las mismas.

c).- Variar el inmueble dado en arrendamiento haciéndole "La Arrendataria" modificaciones útiles o de ornato, sin autorización por escrito de "El Arrendador".

d).- Destinar "La Arrendataria" el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en este contrato.

e).- Guardar en el inmueble arrendado substancias peligrosas, explosivas o inflamables.

f).- Tener "La Arrendataria", en el inmueble arrendado animales.

g).- Causar "La Arrendataria" daños al inmueble arrendado.

h).- El retraso en el pago de servicios como son agua, luz, cuota de colonos, etc.

i).- Si "El Arrendatario" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula, motivará que se le exija también el pago de la pena estipulada en la Cláusula segunda, pena que surtirá efectos a partir de la fecha en que se de la causal de rescisión.

DÉCIMA CUARTA.- "La Arrendataria" 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 QUINTA.- "La Arrendataria" en caso de cualquier juicio o notificación deberá de ser notificado en el domicilio de la finca arrendada. "La Arrendataria" al vencimiento del presente contrato y al desocupar el inmueble arrendado deberá mostrar a "El Arrendador" los justificantes correspondientes para demostrar que se encuentra al corriente en el pago de la energía eléctrica respecto del inmueble arrendado así como cualquier otro servicio que este utilice para el ejercicio de sus actividades, por ejemplo teléfono, gas, agua, etc. El consumo de la energía eléctrica, el gas y el agua será por cuenta de "La Arrendataria". El pago de cuotas a la junta de colonos, esta erogación será a cargo de "La Arrendataria" y al haber negativa de pago también motivará la rescisión del presente contrato.

"La Arrendataria" se compromete a entregar copia bimestral de los pagos antes mencionados, mismos que entregara físicamente al momento del pago de la renta y se extenderá por el "El Arrendador" el recibo correspondiente de recibida tal documentación.

DÉCIMA SEXTA.- "La Arrendataria" entrega y "El Arrendador" recibe a la firma del presente contrato, cheque por la cantidad de **\$210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en calidad de depósito para garantizar el pago de cualesquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, así como los daños que se pudieran causar al inmueble arrendado, para lo cual se firma por separado un recibo por EL ARRENDADOR en favor de EL ARRENDATARIO.

Esta cantidad se devolverá a "La Arrendataria" más los incrementos que se hayan pagado por parte de EL ARRENDATARIO sin intereses a la cuenta bancaria de esta última que será proporcionada por LA ARRENDATARIA a EL ARRENDADOR por escrito, dos meses después de haber desocupado el inmueble arrendado y recibido éste de conformidad por "El Arrendador" y muestre "La Arrendataria" que se encuentra al corriente en el pago de gas, agua, cuotas de colonos, teléfono, rentas, si alguno de estos conceptos no

estuviere totalmente pagado, como pena de la cantidad depositada, se pagarán los conceptos correspondientes, regresándose la diferencia a "La Arrendataria" si le resultare a su favor, pero si quedare cantidad alguna a su cargo "El Arrendador" se la reclamará como corresponda, todos los servicios de gas, internet, seguridad, etc. Que sean contratados por "La arrendataria" ante las compañías correspondientes y también si la línea telefónica fuere de su exclusiva propiedad.

"EL ARRENDADOR", podría retener el deposito hasta en tanto se cumpla con lo antes expresado, sirviendo este contrato como recibo de dicho depósito, siempre y cuando además devuelva el inmueble en las mismas condiciones de buen estado, en las que, lo está recibiendo.

DECIMA SEPTIMA.- "La Arrendataria" está conforme en que el Deposito mencionado en la Clausula anterior no podrá ser tomado a cuenta de renta por ningún motivo, toda vez que como se ha señalado este es para garantizar pago de servicios y arreglo de daños que se pudieran causar al inmueble.

DÉCIMA OCTAVA.- "La Arrendataria" recibe el inmueble arrendado con instalaciones eléctricas e hidráulicas completas, bomba de agua, excusados, lavabos, regaderas, tinaco, etc., los que son de la exclusiva propiedad de "El Arrendador", cualquier desperfecto o rotura de los mismos, será a cargo de "La Arrendataria".

DÉCIMA NOVENA.- "La Arrendataria" renuncia expresamente al derecho de preferencia establecido por los artículos 2025 y 2026 del Código Civil para el Estado de Jalisco, en caso de que al vencimiento del presente contrato "El Arrendador" desee seguirlo arrendando. Asimismo, al derecho del tanto para el caso de que "El Arrendador" desee vender el inmueble arrendado.

VIGESIMA.- Todos los gastos e impuestos que genere la celebración del presente contrato serán por cuenta de "La Arrendataria" incluyendo el impuesto al valor agregado.

VIGESIMA PRIMERA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes manifiestan su conformidad y que cualquier cambio en los domicilios señalados para recibir notificaciones no afectara ni invalidara el emplazamiento que en su caso se haga en dicho domicilio para ser domicilio convencional para ser llamado a Juicio y de someterse a la jurisdicción de los Tribunales situados en Ciudad Judicial del Municipio de Zapopan, Jalisco, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro y en caso de no hacerlo se harán a cargo y cuenta de "La arrendataria".

VIGESIMA SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIA" se obliga a cumplir con todas y cada una de las cláusulas de este contrato, y además, se obliga a que durante su estancia como "Arrendataria o Inquilina", a no cometer delito alguno por éste o interpósita persona ajena a la relación contractual, sea de la competencia del fuero Estatal o Federal, así como a no mantener a personas privadas de su libertad o secuestradas, tampoco poseer, retener, guardar o vender cualquier tipo de vehículos o instrumentos que provengan de

un ilícito; tampoco involucrar el inmueble y/o propietarios o arrendador del mismo en ese tipo de conductas ilícitas, pues en caso contrario, y si el inmueble arrendado se viese implicado en actos de toda esta naturaleza ilícita o catálogo de delitos contemplados en el Código Penal para el Estado de Jalisco, o el Código Penal Federal, o leyes diversas que emanen para reprimir penalmente tales conductas, o inclusive las establecidas en la propia Ley de Extinción de Dominio, tales como Delincuencia Organizada, Delitos contra la Salud en cualquiera de sus modalidades (*Posesión, Producción, Traficar, Comerciar, Suministrar, Etc.*), Trata de Personas, Robo de Vehículos, etcétera, y éstos se estimasen responsabilidad de "La Arrendataria" o "Inquilina", y derivado de ello, se iniciase procedimientos del Orden Penal o Juicio de Extinción de Dominio, y operase esa acción legal sobre dicho inmueble, a favor del Estado, "La ARRENDATARIA", se obligan a pagar, a el "Propietario" y/o "El Arrendador" el valor económico total del inmueble según avalúo comercial a la fecha en que acontezcan los delitos, o a partir de la fecha en que se haya decretado ministerialmente o judicial la debida integración del procedimiento y tenga como consecuencia la afectación o el perjuicio del inmueble.

VIGESIMA TERCERA.- Si "LA ARRENDATARIA", diere lugar a trámites judiciales o a la intervención de abogados, aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento de este contrato en cualquier sentido, será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se causen, obligándose a cubrir los honorarios del referido abogado con arreglo a los artículos 2 y 11 del arancel vigente.

VIGESIMA CUARTA- Concluida la vigencia del presente contrato, este no tendrá prorrogas, por lo que "La arrendataria" solo podrá justificar su permanencia con la celebración de otro contrato, por lo que renuncia al derecho de prorrogas que le concede el artículo 2027 del Código Civil del Estado de Jalisco.

VIGESIMA QUINTA.- "La Arrendataria se obliga a conservar el Inmueble en buen Estado en todo lo general, a estar pintando el inmueble cuando menos cada dos años y a conservar todas y cada una de las puertas del inmueble arrendado que son de Madera de Caoba, así como la escalera principal del inmueble.

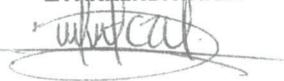
--- **LEÍDO** el contenido del presente contrato y bien enterados de su alcance y contenido, los contratantes se manifestaron conformes con el mismo y lo ratifican y firman, el Día 23 de Mayo del año 2019.

"EL ARRENDADOR"



LIC. HÉCTOR MARTÍNEZ CUEN.

"LA ARRENDATARIA"



SRITA. MONTSERRAT CHÁVEZ NAVARRO.

EN SU CARÁCTER DE APODERADA DE LA ARRENDATARIA.

INVENTARIO DEL INMUEBLE QUE SE ENTREGA EN ARRENDAMIENTO.

EL INMUEBLE ARRENDADO CUENTA CON:

- 1.- 23 veintitrés Puertas de Madera de Caoba.
- 2.- Sistema de Cámaras de Vigilancia con seis cámaras de vigilancia.
- 3.- Un Tinaco Rotoplas.
- 4.- Bomba sumergible de presión de Agua.
- 5.- Riego de Aspecion.
- 6.- 10 Persianas colocadas en ventanas de Aluminio.
- 7.- Tanque Estacionario de Gas.
- 8.- 4 Pistones de Puertas eléctricas instalados en las cocheras de la finca, los cuales funcionan.
- 9.- Un muro de Madera de Caoba, instalado en el Primer Privado de la Planta Baja, privado con baño y closet.
- 10.- 8 Ocho baños, con todos sus muebles de baños nuevos
- 11.- Piso nuevo de Porcelanato en toda la casa
- 12.- Sistema de alambre electrificado al frente

"EL ARRENDADOR"



LIC. HÉCTOR MARTÍNEZ CUEN.

"LA ARRENDATARIA"



SRITA. MONTSERRAT CHÁVEZ NAVARRO

EN SU CARÁCTER DE APODERADA DE LA ARRENDATARIA.