

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN AI DÍA 1 UNO DE ABRIL DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN GUADALAJARA, JALISCO; POR UNA PARTE, DE MANERA LA SEÑORA **ARACELI FRANCO PRECIADO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**LA ARRENDADORA**"; POR LA OTRA, **INSTITUTO DE FORMACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO (IDEFT)**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADA GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, **MONTSERRAT CHÁVEZ NAVARRO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**EL ARRENDATARIO**"; A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO "**LAS PARTES**"; EL CUAL, SUJETAN INTEGRALMENTE A LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS Y:

DECLARACIONES

A. Declara LA ARRENDADORA SRA. ARACELI FRANCO PRECIADO:

- I. Que es mexicana, mayor de edad, vecina del [REDACTED], [REDACTED].
- II. Que tiene la libre disposición y está facultada plenamente para conceder el uso y goce de la **FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 125** CIENTO VEINTICINCO, de la **CALLE REFORMA**, entre las CALLES COLON Y VICENTE GUERRERO, **COLONIA CENTRO**, en el MUNICIPIO de **TEPATILÁN, JALISCO** –identificado en lo sucesivo para este contrato como **EL INMUEBLE**–.
- III. Que su domicilio convencional para todo lo relacionado con el presente contrato, es la **FINCA MARCADA** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **COLONIA** [REDACTED], en el MUNICIPIO de [REDACTED].

B. Bajo protesta de decir verdad, declara EL ARRENDATARIO, por conducto de su Directora General:

- IV. Que es un Organismo Público Descentralizado de carácter Estatal, con personalidad jurídica y patrimonios propios, de acuerdo al Decreto de Creación número 18189, expedido por el H. Congreso del Estado, aprobado el 14 de diciembre de 1999, y publicado el 23 de diciembre de 1999 en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; con Registro Federal de Contribuyentes IFT9805209A3.
- V. Que representante legal, es la C. Montserrat Chávez Navarro, tal y como consta en la escritura pública número 51,908, otorgada el 15 de abril de

2019, ante el Notario Público 115 de Guadalajara, Jalisco, en donde la C. Lorena Torres Ramos, en su carácter de Directora General del Instituto de Formación para el Trabajo del Estado de Jalisco, formaliza este contrato con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 14, y 18 fracciones IX y X, del Decreto de Creación de **EL USUARIO** y en ejercicio de sus funciones que dimanán del Acuerdo de fecha 6 de diciembre de 2018, emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, el C. Enrique Alfaro Ramírez, le confirió facultades generales para pleitos y cobranzas y actos de administración en representación del Instituto.

VI. Que su domicilio se ubica en la **FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 2068** DOS MIL SESENTA Y OCHO, de la **AVENIDA MANUEL ÁVILA CAMACHO, COLONIA JARDINES DEL COUNTRY, CÓDIGO POSTAL 44210**, en esta **CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO**.

VII. Que, dentro de su objeto social, se encuentra prevista la capacidad para celebrar el presente contrato y que no han sido modificadas a la fecha de este contrato.

VIII. Que las facultades de su Apoderada, quien la representa en este contrato, siguen vigentes en su totalidad, y bajo su más estricta responsabilidad, de buena fe y bajo protesta de decir verdad reitera que esas facultades legales que también dimanán del contrato social, no le han sido revocadas a la fecha de este contrato.

IX. Que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento de **EL INMUEBLE**, respecto del cual conoce plenamente las condiciones físicas y materiales en que se encuentra a la fecha de celebración de este instrumento, ya que no existen desperfectos o vicios que deban ser atendidos o subsanados por **LA ARRENDADORA**.

X. Que reconoce la capacidad y facultades de **LA ARRENDADORA** para celebrar este contrato, respecto del cual ambas partes se obligan de manera libre, voluntaria y sin vicio de consentimiento alguno, para todos los efectos legales correspondientes.

XI. Declaran todas partes contratantes que la intención evidente y motivo determinante para celebrar este contrato, es formalizar el **ARRENDAMIENTO** de **EL INMUEBLE**, cuyo uso se destinará a un asilo para adultos mayores; ello conforme a los pactos y obligaciones de las precisadas declaraciones y las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. El objeto del presente contrato, es formalizar el arrendamiento de **EL INMUEBLE FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 125** CIENTO VEINTICINCO, de la **CALLE REFORMA**, entre las CALLES COLON Y VICENTE GUERRERO, **COLONIA CENTRO**, en el MUNICIPIO de **TEPATILÁN, JALISCO**.

SEGUNDA. LA ARRENDADORA entrega en arrendamiento **EL INMUEBLE** precisado a **EL ARRENDATARIO** quien lo recibe a su entera satisfacción en el estado en que se encuentra ya que no existe desperfecto o irregularidades ocultas en el mismo bien raíz, porque recibe la posesión útil del mismo.

TERCERA. De común acuerdo las partes pactan que el precio de la renta será de manera mensual a razón de **\$10,000.00 DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.**, MÁS EL **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A.**, realizándose por medio de **EL ARRENDATARIO** la retención del **IMPUESTO SOBRE LA RENTA I.S.R.** sobre la proporción mensual del valor de la renta, además se señala que cada renta mensual se deberá ser pagada dentro de los primeros 5 cinco días hábiles de cada mes.

Contra el pago de la renta, **LA ARRENDADORA** se obliga a expedir el comprobante fiscal digital o análogo a favor de **EL ARRENDATARIO**, una vez que la primera reciba el aviso fehaciente que acredite plenamente el pago de la renta.

TERCERA BIS. Las partes pactan de común acuerdo, libre e irrevocablemente, un interés moratorio del **0.5% cero punto cinco** por ciento mensual, calculado sobre la base del saldo insoluto al momento de pago. La cual, ambas partes reconocen como justa y apegada a todos los parámetros de convencionalidad que rigen en el Estado Mexicano.

LA ARRENDADORA recibe de conformidad de parte de **EL ARRENDATARIO** quien a su vez entregó previo a la firma del presente contrato, la cantidad de **\$10,000.00 diez mil pesos 00/100 moneda nacional,**

por concepto de depósito en garantía. La devolución de este concepto a **EL ARRENDATARIO** está sujeta a que devuelva **EL INMUEBLE** a **LA ARRENDADORA**, en buenas condiciones, con sus mejoras, cuidados y mantenimientos, además al corriente del pago de servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, libre de multas o infracciones y que haya cumplido con todas sus obligaciones pactadas en el presente contrato y, sobre todo, lo devuelva con las mejoras que haya realizado, que quedan en beneficio de **EL INMUEBLE**.



CUARTA. EL ARRENDATARIO no podrá traspasar, ceder o subarrendar todo, ni parte de EL INMUEBLE objeto del presente contrato. Y en todo caso, LA ARRENDATARIA es y será responsable frente a terceros y frente a toda autoridad federal, local o municipal, respecto de las actividades que se realicen dentro de EL INMUEBLE, así como de las personas que habiten y/o residan en él mismo.

CUARTA BIS. Queda estrictamente prohibido a EL ARRENDATARIO hacer variación alguna a EL INMUEBLE, aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito de LA ARRENDADORA. Todas las mejoras que LA ARRENDATARIA realice quedarán en beneficio de EL INMUEBLE, y desde este momento, LA ARRENDATARIA renuncia expresamente a cualquier indemnización o compensación por la realización de las mismas.

EL ARRENDATARIO se obliga a permitir a LA ARRENDADORA el ingreso libre a las instalaciones de EL INMUEBLE con la finalidad de que realice las verificaciones, revisiones y en general conocer el estado en que guarda el uso de EL INMUEBLE. Aunado a que dentro de los 30 días previos a que fenezca la vigencia del presente contrato, EL ARRENDATARIO debe permitir a LA ARRENDADORA el libre ingreso a EL INMUEBLE para que lo ofrezca a terceros que pretendan arrendar o adquirir el mismo, así como para que, en la fachada del mismo, pueda publicar los anuncios relativos al público en general.

QUINTA. El plazo de vigencia del arrendamiento de EL INMUEBLE formalizado en el presente contrato, es de 8 meses calendario, contados a partir del 1 uno de abril de 2019 dos mil diecinueve, en que comienzan los efectos legales de este sinalagmático, hasta el 31 de diciembre de 2019 dos mil diecinueve.

EL ARRENDATARIO tendrá los derechos de tanto, preferencia y prórroga previstos en los artículos 2025 y 2051 del Código Civil de Jalisco. Dentro de los 15 quince días previos a que concluya la vigencia del presente contrato, LA ARRENDADORA realizará una revisión y verificación del estado en que se encuentra EL INMUEBLE, así como de las circunstancias del mercado y en general, del uso que se haya dado al mismo durante la vigencia del arrendamiento, LA ARRENDADORA considerará la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con EL ARRENDATARIO.

SEXTA. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar puntualmente el importe del consumo y suministro de agua potable debe contratar respecto de EL INMUEBLE, servicio de energía eléctrica, el consumo de gas butano o análogo, el servicio de una o más líneas telefónicas, internet, cable o señal satelital.



SÉPTIMA. Ambas partes acuerdan y reconocen que el presente Contrato es de naturaleza estrictamente CIVIL, por lo que no existe, ni podrá existir relación laboral ni mercantil entre LA ARRENDADORA y EL ARRENDATARIO, así como tampoco entre LA ARRENDADORA y los empleados o trabajadores de EL ARRENDATARIO, por tal motivo EL ARRENDATARIO se obliga a responder frente a los trabajadores que en su caso laboren en EL INMUEBLE.

En caso de que EL ARRENDATARIO contrate trabajadores para que presenten sus servicios en EL INMUEBLE, EL ARRENDATARIO se obliga a liquidar oportunamente las aportaciones o conceptos que las Leyes mexicanas le obligan como Patrón ante sus trabajadores, frente al Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, SAR y a cualquiera otra autoridad que los ordenamientos legales obliguen en su carácter de patrón respecto de sus trabajadores, además se obliga a sacar a salvo EL INMUEBLE en caso de cualquier contingencia o juicio instaurado por sus trabajadores.

En el evento de que EL ARRENDATARIO tenga conocimiento de alguna demanda laboral en su contra o contra la fuente de trabajo que llegara a existir en EL INMUEBLE, deberá comunicarlo fehacientemente y de inmediato a LA ARRENDADORA, o viceversa, a fin de que por conducto de EL ARRENDATARIO se proceda a realizar las gestiones judiciales necesarias para la solución del conflicto. En ese supuesto de que cualquier demanda laboral llegue a instaurarse contra la fuente de trabajo que llegara a existir en EL INMUEBLE, EL ARRENDATARIO se obliga al pago inmediato y por adelantado, de los honorarios de los abogados que designe LA ARRENDADORA y de los gastos que el o los procedimientos laborales generen.

OCTAVA. Expresamente los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato las siguientes, además de las establecidas por la Ley:

1. Cuando EL ARRENDATARIO dejare de pagar dos meses de renta.
2. Si EL ARRENDATARIO dedica EL INMUEBLE a un objeto distinto al pactado.
3. Si EL ARRENDATARIO hace notorio mal uso de la finca de tal manera que esta se menoscabe o se pueda destruir debido al mal uso.
4. Cualquier subarrendamiento, traspaso o cesión de derechos de EL ARRENDATARIO respecto del EL INMUEBLE.
5. Si contravienen cualquiera de las obligaciones contraídas en este Contrato.



NOVENA. Expresamente **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar a **LA ARRENDADORA**, al término del arrendamiento o cuando así lo solicite **LA ARRENDADORA**, todos los recibos con que acredite haber cubierto totalmente el pago cuotas de mantenimiento, de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, internet y televisión por cable o satelital en su caso, o análogos y licencias.

DÉCIMA. Ambas partes libremente convienen en que el presente contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte de quien comparece por **EL ARRENDATARIO** ni por la muerte de **LA ARRENDADORA**.

DÉCIMA PRIMERA. En adición a las demás obligaciones a su cargo de **EL ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar **EL INMUEBLE** para fines ilícitos en especial de aquellos previsto en la Fracción II (segunda) del artículo 22 constitucional y por ende abstenerse de realizar en o a través de **EL INMUEBLE** materia del contrato cualquiera de las conductas ilícitas tipificadas como delito y cuyos frutos o productos obtenidos con su comisión pudieran ser susceptibles de la aplicación de la acción de Extinción de Dominio, tanto a nivel local como federal, particularmente delitos de Delincuencia Organizada, como lo son los Delitos contra la Salud, Secuestro y Trata de Personas, siendo causa de rescisión del presente contrato incurrir en cualesquiera de esos supuestos.

Que en concordancia con lo anterior y para los efectos que pudieran asociarse o derivarse de lo dispuesto en los **Artículos 6, 7, 8** y demás relativos a la **LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO**, Reglamentaria del **Artículo 22** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **EL ARRENDATARIO** manifiesta bajo protesta de decir la verdad y asegura que tanto el dinero que se destine al pago de la renta, como **EL INMUEBLE** arrendado, y en su caso; todos los bienes y elementos que utiliza para su actividad:

- 
- a) No serán instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos en la fracción II segunda del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 - b) No serán utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.
 - c) No serán utilizados para la comisión de delitos por algún tercero.
 - d) No depositar, guardar y/o custodiar bienes y productos o realizar actividades ilícitas y prohibidas por la Ley.
 - e) No perjudicarán, ni atentarán contra la salud de sus consumidores.

De igual manera, **EL ARRENDATARIO** se obliga a notificar en su caso a **LA ARRENDADORA** y a las Autoridades Correspondientes, para los casos en que **EL INMUEBLE** sea o se pretenda utilizar como instrumento, objeto o producto de delito. Lo anterior también será aplicable para aquellos bienes muebles en general que se encuentren dentro de **EL INMUEBLE** objeto de este contrato.

EL ARRENDATARIO será la única responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro de **EL INMUEBLE** o a través de **EL INMUEBLE** y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso a restituir a **LA ARRENDADORA** de todas las consecuencias que el incumplimiento de esta cláusula pudiera causarle.

DÉCIMA SEGUNDA. **LA ARRENDADORA** no será responsable por robos, accidentes, incendios, y/o acontecimientos cualesquiera que sea su naturaleza u origen que le cause daños y/o perjuicios a **EL ARRENDATARIO**, dependientes o terceros.

DÉCIMA TERCERA. Las partes expresan que, en la celebración del presente contrato, no existe dolo, mala fe, violencia, error o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera invalidarlo.

DÉCIMA CUARTA. Ambas partes, pactan libre, expresa y voluntariamente someterse a la competencia de los Órganos Jurisdiccionales especializados en materia civil, del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco y renuncian a cualquier fuero competencial que por razón de territorio les pudiera corresponder.

Leído que fue el presente Contrato y debidamente enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman a su entera conformidad ante la presencia de dos testigos, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, al día 29 de marzo de 2019.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

ARACELI FRANCO PRECIADO

**INSTITUTO DE FORMACIÓN PARA EL TRABAJO
TRABAJO DEL ESTADO DE JALISCO**, representado
por su Apoderada Legal para Pleitos y
Cobranzas, y Actos de Administración,
MONTSERRAT CHÁVEZ NAVARRO.