CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **C. RICARDO AGUIRRE LÓPEZ MESTAS**, CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIO, 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 **LIC. MARCOS GODÍNEZ MONTES**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO **"EL ARRENDATARIO"**, RECONOCIDOS ENTRE SÍ COMO **"LAS PARTES"** AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

D E C L A R A C I O N E S

I.-DECLARA "EL ARRENDADOR":

a).-Que es propietario del inmueble objeto del presente Contrato de Arrendamiento, ubicado en la calle **Ciruelo número 1420-A**, entre las calles Pino y Fresno, **Colonia del Fresno**, en la ciudad de **Guadalajara, Jalisco**. Según, lo acredita con la escritura Pública número 4136, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Ibarra Rentería, Notario Público número 69 de Guadalajara, Jalisco.

b).-Que está facultado para suscribir el presente contrato.

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

d).-Que tiene el Registro Federal de Contribuyentes número, **AULR-801226-5F5**, y que el número de la Clave Catastral del inmueble objeto del contrato es D65I3665005.

e).-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, 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 por el de: **"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:

C L A U S U L A S:

PRIMERA.-LOCALIZACIÓN:

"EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble ubicado en la calle **Ciruelo número 1420-A**, entre las calles Pino y Fresno, **Colonia del Fresno**, en la ciudad de **Guadalajara, Jalisco**, con una superficie rentable de 460 metros cuadrados, inmueble que se utilizará como oficinas de **"EL ARRENDATARIO"**.

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.

TERCERA.-USO DEL INMUEBLE:

Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará como oficinas y almacén de resguardo de vehículos oficiales 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 **"EL ARRENDADOR",** realizará las reparaciones inmediatamente en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL ARRENDADOR"** previa autorización por escrito, podrá autorizar a **"EL ARRENDATARIO"** para hacerlas, y deducir su costo del importe de las rentas posteriores, siempre y cuando no sean daños causados por el arrendatario.

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"**, previa autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, podrá efectuarlas.

QUINTA.-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.

Para el caso de siniestros no imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL ARRENDADOR"** previa aprobación por escrito y en caso de que él así lo determine, podrá autorizar a **"EL ARRENDATARIO"**, a efectuar las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que juicio de **"EL ARRENDATARIO"** así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

SEXTA.-IMPORTE DE LA RENTA:

"EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta mensual la cantidad de $24,666.20 (Veinticuatro mil seiscientos sesenta y seis pesos 20/100 M.N.) más $3,946.59 (Tres mil novecientos cuarenta y seis pesos 59/100 M.N.) de IVA, menos $2,466.62 (Dos mil cuatrocientos sesenta y seis pesos 62/100 M.N.) del 10% de retención del I.S.R., dando un total de $26,146.17 (Veintiséis mil ciento cuarenta y seis pesos 17/100 M.N.).

SÉPTIMA.-FORMA DE PAGO:

El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de 15 quince 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"**.

OCTAVA.-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 agua potable.

NOVENA.- 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 a partir del día **01 primero de enero del 2021 dos mil veintiuno,** hasta el día **31 treinta de Diciembre del 2021 dos mil veintiuno.**

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.

DÉCIMA.- PENALIZACIÓN:

Las partes convienen que en caso de incumplimiento de **"EL ARRENDADOR"** a lo establecido en ésta cláusula y la cláusula tercera del presente contrato, pagará a **"EL ARRENDATARIO"** el 3% tres por ciento diario sobre el saldo insoluto pendiente de pagar. Así mismo en caso de incumplimiento de "**EL ARRENDATARIO"** a lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, pagará a **"EL ARRENDADOR"** el 3% tres por ciento diario sobre el saldo insoluto pendiente de pagar.

DÉCIMA PRIMERA.- 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 **"EL ARRENDADOR",** 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 SEGUNDA.-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 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 30 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, siempre y cuando **"EL ARRENDADOR"** no tenga ninguna cantidad pendiente de amortizar a **"EL ARRENDATARIO",** conforme a lo detallado en las cláusulas cuarta, séptima y octava del presente contrato.

DÉCIMA QUINTA.-DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:

"EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a **"EL ARRENDADOR"** solo 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 del Estado de Jalisco.

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 finca marcada con número 1337 de la calle Halcón, colonia Morelos, C.P. 44910, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco.

"EL ARRENDATARIO", señala como su domicilio legal el de **"EL INEEJAD"** sitio 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 2021 dos mil veintiuno, en dos 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"**

RICARDO AGUIRRE LÓPEZ MESTAS

LIC. MARCOS GODÍNEZ MONTES
DIRECTOR GENERAL DEL INEEJAD

TESTIGO

LIC. JOSÉ CRUZ SANCHEZ ORTEGA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL INEEJAD

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS, FORMA PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO EL 01 DE ENERO DEL 2021, POR EL C. RICARDO AGUIRRE LÓPEZ MESTAS Y EL INSTITUTO ESTATAL PARA LA EDUCACIÓN DE JÓVENES Y ADULTOS.