17

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **C. ADOLFO ESCOBEDO GUERRERO**, 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 **"ELARRENDATARIO"**, AMBOS RECONOCIDOS ENTRE SI 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 propietaria del inmueble objeto del presente Contrato de Arrendamiento, ubicado en la **Av. Colón número 3164**, entre las calles Isla Deseada e Isla Raza colonia **Jardines de San José**, en el Municipio de **Guadalajara, Jalisco**.

b).-Que está facultada 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 **EOGA 5410119SA.**

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 "ELARRENDATARIO":

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 **"ELARRENDATARIO"** 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 yFinanzas 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 **"ELARRENDATARIO"**el inmueble ubicado en la **Av. Colon número 3164**, entre las calles Isla Deseada e Isla Raza, colonia Jardines de San José en el municipio de Guadalajara, Jalisco.

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, con las instalaciones que se detallen en su momento.

TERCERA.-USO DEL INMUEBLE:

Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para la instalación de una extensión de las oficinas 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" se compromete con **"EL ARRENDATARIO"** a pintar el inmueble por causa de aparición de salitre en sus muros, y lo efectuará cada vez que se presente éste fenómeno, en el inmueble objeto de éste contrato.

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"**, podrá efectuarlas sin necesidad de dar aviso por escrito a

"EL ARRENDADOR" pudiendo deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** por los defectos o vicios ocultos del inmueble, previo acuerdo y aceptación de **"EL ARRENDADOR"**.

QUINTA.-MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:

"EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que **"EL ARRENDATARIO"** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado. Para la realización de cualquier otra obra, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a solicitar por escrito la aprobación de **"EL ARRENDADOR"**.

"EL ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento, durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de **"EL ARRENDADOR"**

SEXTA.-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"**la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a 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.

SÉPTIMA.-IMPORTE DE LA RENTA:

"EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta mensual la cantidad de $20,241.19 (Veinte mil doscientos cuarenta y un pesos 19/100 M.N.), más $3,238.59 (Tres mil doscientos treinta y ocho pesos 59/100 M.N.) del 16% de IVA; menos $2,024.12 (Dos mil veinte cuatro pesos 12/100 M.N.) del 10% de retención del I.S.R., dando un total de $21,455.66 (Veintiún mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 66/100 M.N).

OCTAVA.-FORMA DE PAGO:

La renta se pagará en mensualidades adelantadas, en el domicilio que señale **"EL ARRENDADOR"** conforme al siguiente procedimiento

El pago de la renta se deberá efectuar los primeros 15 quince días de cada mes, en un plazo no mayor de cinco 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"**.

El pago de la renta se deberá realizar por cheque o transferencia a la siguiente cuenta CLABE 021320040572088868 BANCO HSBC A NOMBRE DE: ELOISA GODINEZ CRUZ NO. CUENTA; 4057208886, o en la siguiente cuenta CLABE 021320040587818735 BANCO HSBC, A NOMBRE DE: ADOLFO ESCOBEDO GUERRERO NO. DE CUENTA: 4058781873 a elección del Arrendatario.

NOVENA.-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, servicio de cable, servicio de internet u otros servicios contratados por **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA.- 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 seráa partir del día **01 primero de enero del 2021 dos mil veintiuno,** hasta el día **31 treinta y uno 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.

De no continuar con el arrendamiento **"EL ARRENDATARIO"** notificara su voluntad de desocupar el inmueble a **"EL ARRENDADOR"** por lo menos 30 treinta días antes del vencimiento del arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA.-SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:

Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 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 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.

DÉCIMA QUINTA.-DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:

"EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a **"EL ARRENDADOR"**con el deterioro natural causado por el uso, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver el inmueble a **"EL ARRENDADOR"**, en las mismas condiciones físicas, funcionales y de servicio, en las que el inmueble fue recibido a la suscripción del contrato.

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 calle Privada Bethsur número 4107, colonia Bethel, código postal 44720, en el Municipio de Guadalajara, Jalisco.

"EL ARRENDATARIO", señala como su domicilio legal el de **"EL INEEJAD"** sito 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 dosejemplares, uno de los cuales deberá quedar en poder de **"EL ARRENDADOR"** y el otro en poder de **"EL ARRENDATARIO".**

POR "EL ARRENDADOR"

C. ADOLFO ESCOBEDO GUERRERO

POR "EL ARRENDATARIO"

LIC. MARCOS GODÍNEZ MONTES
DIRECTOR GENERAL DEL INEEJAD

TESTIGO

LIC. JOSÉ CRUZ SANCHEZ ORTEGA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL INEEJAD