

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. LORENA NÁJERA WADGYMAR, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO POR LOS C.C. MAESTRO JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DIAZ, LICENCIADO HECTOR PIZANO RAMOS Y LICENCIADO HUGO ALBERTO MICHEL URIBÉ; EN SUS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO MUNICIPAL Y TESORERO RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Manifiesta "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad:

I.1.- Ser de nacionalidad Mexicana, mayor de edad y que cuenta con la capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, con domicilio en la Avenida Vallarta 2650, Colonia Arcos Vallarta de esta Ciudad de Guadalajara, contar con Registro Federal de Contribuyente NAWL 592309 HQ8.

I.2.- Ser propietaria y tener la libre disposición del inmueble ubicado en la Avenida Vallarta número 1475- A, Sector Juárez, Zona Centro de esta Ciudad de Guadalajara, consistente en una habitación en la Planta baja, escaleras de acceso, 1er y 2do nivel, teniendo una superficie de 500 m2 lo cual acredita mediante testimonios No. 32,191 pasada ante la fe del Lic. Arturo Ramos Arias, Notario Público Titular Número 52 (cincuenta y dos) de la Zona Metropolitana de Guadalajara, de fecha 2 de Diciembre de 2005, registrada bajo folios 78922 al 78930, tomo 148, 13 de diciembre del 2005 del Registro Publico del Estado de Jalisco, por lo que está en aptitud de transmitir en arrendamiento del mismo en los términos del presente contrato.

I.3.- Que es su deseo la celebración del presente contrato de arrendamiento del bien inmueble con las especificaciones, términos y condiciones que en este se establecen.

II.4.- Que para el cumplimiento de sus funciones el Instituto Metropolitano de Planeación, requiere de un lugar con características similares al bien inmueble que se describe en la declaración 1.2 de "EL ARRENDADOR".

II.- Manifiesta "EL ARRENDATARIO", por conducto de sus representantes que:

II.1.- Ser un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos de los artículos 115° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73° de la Constitución Política de Jalisco, Artículo 1°, 2°, Y 3° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado.

II.2.- Que sus representantes cuentan con la capacidad y facultad necesarias para obligarse en términos de este contrato, con fundamento de los artículos 10°, 15°, 38° fracción III, 47° fracción I, II, XI, 52° fracción I Y II, 54° Y 61° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado, así como lo dispuesto en los artículos 3, 42 fracción III y 63 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, respectivamente.

II.3.- Tener su domicilio en el Palacio Municipal, en la Avenida Hidalgo numero 400, Zona Centro de esta Ciudad.

II.4.- Que para el cumplimiento de sus funciones, El Instituto Metropolitano de Planeación requiere de espacios para el establecimiento de sus Oficinas Administrativas, con características similares al bien inmueble que se describe en la declaración 1.2 de "EL ARRENDADOR", por lo que "EL ARRENDATARIO" proporcionará el inmueble al Instituto Metropolitano de Planeación para el establecimiento de sus oficinas

III.- Ambas partes manifiestan:

III.1.- Es su voluntad la celebración del presente instrumento, por lo cual están de acuerdo en sujetarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- ENTREGA.-"EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento el inmueble descrito en la fracción I.2, del capítulo de declaraciones, ubicado en la Avenida Vallarta número 1475, Sector Juárez, Zona Centro de esta Ciudad de Guadalajara y "EL ARRENDATARIO" lo recibe en tal concepto, a su entera satisfacción, con todos los servicios al corriente de pago.

SEGUNDA.- OBJETO.-"EL ARRENDATARIO" se obliga a dedicar el inmueble exclusivamente para el establecimiento de Oficinas Administrativas del Instituto Metropolitano de Planeación.

TERCERA.- OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO.-Transcurridos 15 quince días de ocupación, expresamente aceptan los otorgantes a estar a lo que previenen los artículos 2016, 2017, 2018, 2019 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco, en el sentido de que "EL ARRENDATARIO" deberá efectuar las reparaciones de todos aquellos deterioros o composturas y en general todos aquellos que regularmente son causados por el uso y que impliquen mas bien molestias que dispendio. Por la reparación de dichos objetos enumerados, no tendrá derecho "EL ARRENDATARIO" a compensación por parte de "EL ARRENDADOR".

CUARTA.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE.-"EL ARRENDATARIO" al devolver el inmueble, lo entregara conforme al inventario que se agrega como anexo y que forma parte integral del presente y en el mismo buen estado, en que lo recibe, salvo los deterioros provenientes de uso natural y moderado, la instalación eléctrica y los bienes inmovilizados pertenecen al "EL ARRENDADOR".

QUINTA.- CONTRAPRESTACION.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual la cantidad de \$40,000.00 (Cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.), mas la cantidad de IVA correspondiente, estando de acuerdo "EL ARRENDADOR" en la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta que fija la Ley, para lo cual el "EL ARRENDADOR" entregara el recibo de arrendamiento correspondiente. La renta deberá pagarse por adelantado dentro de los primeros 05 cinco días de cada mes. En caso de mora que exceda de 10 diez días, pagara "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" un interés sobre saldos insolutos a razón del 2% mensual, podrá cargarse a "EL ARRENDATARIO", según lo previene al artículo 1975 del Código Civil del Estado de Jalisco.

SEXTA.- SUB ARRENDAMIENTO.-"EL ARRENDATARIO" no podrá traspasar o subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, salvo lo establecido en el presente contrato, según lo previenen los artículo 2136 al 2139 del Código Civil del Estado de Jalisco; y no podrá hacerle variación alguna ni aun con el carácter de mejora sin el previo permiso o autorización por escrito de "EL ARRENDADOR", artículos 931, 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco, y todas aquellas que se hicieren, ya sean útiles, necesarias o de ornato no podrá retirarlas, y si las deja no tendrá derecho "EL ARRENDATARIO" para cobrar traspaso o indemnización alguna, para lo cual renuncia a lo previsto por los artículos antes citados. No podrá "EL ARRENDATARIO", sin autorización por escrito del "EL ARRENDADOR" colocar objeto o anuncio que modifique el aspecto de la parte exterior, vidriera o marquesina del inmueble arrendado, realizándose conversaciones con un mes de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

SÉPTIMA.- VIGENCIA.- Ambas partes acuerdan que por así convenir al interés de los contratantes, el presente instrumento tendrá vigencia de 6 (seis) meses, a partir del día 01 de Julio del año 2011 y concluye precisamente el día 31 del mes de Diciembre del año 2011.

Vencido el plazo de la vigencia del arrendamiento no se entenderá prorrogado, debiéndose realizar un nuevo contrato en forma expresa y por escrito en caso de que el "ARRENDATARIO" determine continuar con el arrendamiento.

OCTAVA.- RENOVACION.-En caso de que "EL ARRENDADOR" decida arrendar de nueva cuenta el inmueble al mismo arrendatario, se elaborara un nuevo contrato, donde se estipularán las nuevas condiciones para el arrendamiento.

NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Si "EL ARRENDATARIO" diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de los abogados, será responsable de los gastos judiciales o extrajudiciales que se causen, de conformidad con la resolución del juez competente.

DÉCIMA.- DERECHO DE PREFERENCIA.- "EL ARRENDADOR" reconoce y concede al "EL ARRENDATARIO" el beneficio al derecho de preferencia por el tanto que se estipula en los artículos 2025 y 2027 del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que "EL ARRENDADOR" desee arrendar todo o parte del inmueble o cualquier derecho real o personal sobre el mismo a otro interesado, "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco y a los artículos 2048, 2049 y 2050 del mismo Código y no podrá cobrar traspaso ni hacer traspaso alguno.

DÉCIMA PRIMERA.- DEPOSITO.- "EL ARRENDADOR" y ARRENDATARIO" reconocen que subsiste la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), mas IVA por concepto de un mes de renta adelantado y la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de deposito, el cual no podrá ser utilizado sino para el pago de cualquier adeudo que por servicios telefónicos, energía eléctrica, consumo de agua potable, gastos de cobro o reparaciones del inmueble que tuviere "EL ARRENDATARIO" para con "EL ARRENDADOR" en cualquier momento ya sea dentro la ocupación del inmueble o al terminar esta, a discreción del "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.- Son causas de rescisión del presente contrato, además de las señaladas por la Ley (Arts. 2144 y 2145 del Código Civil del Estado de Jalisco), las siguientes:

- A) Si el arrendatario no paga oportunamente una mensualidad en los términos señalados en este contrato.
- B) Si no cubre oportunamente cualquiera de los conceptos a que se refiere la cláusula quinta.
- C) Por organizar festejos masivos.
- D) Si subarrenda, cede o traspasa el inmueble o parte de el.
- E) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se contienen en el clausulado, de este documento.

DÉCIMA TERCERA.- PAGO DE SERVICIOS.- "EL ARRENDADOR" se obliga a pagar el impuesto predial que le corresponda a la finca arrendada, en cuanto al pago de limpieza y mantenimiento del inmueble en cuestión, así como los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable y teléfono en su caso serán cubiertos en su totalidad por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a notificar a "EL ARRENDADOR" en forma inmediata toda usurpación o novedad dañosa de tipo legal o material que terceras personas llegaran a ejecutar contra la finca arrendada haciéndose responsable "EL ARRENDATARIO" de los daños y perjuicios que su omisión llegara a causar. Lo anterior en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" tendrá derecho a defender la finca como poseedor de la misma sin que por esto quede liberado de la obligación de dar el aviso a que se refiere el párrafo anterior.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACION ANTICIPADA.- Ambas partes establecen que aún cuando "EL ARRENDATARIO" desocupe el inmueble materia de este arrendamiento con anterioridad

a la fecha de vencimiento del presente contrato, solo pagará el precio correspondiente a la renta por el tiempo en que se haya utilizado el inmueble materia presente contrato, siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" de aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con una anticipación de 60 días a la desocupación de la finca.

DÉCIMA SEXTA.-DOMICILIOS.-Las partes señalan como domicilio para recibir notificaciones los que han quedado especificados en los puntos número I.1 y II.3 del presente contrato.

DÉCIMA SEPTIMA.- RESCISION ANTICIPADA.-En caso de que se impida totalmente a "EL ARRENDATARIO", el uso o goce del bien arrendado, por caso fortuito o de fuerza mayor; y si este subsiste mas de un mes; podrá "EL ARRENDATARIO", pedir la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él.

DÉCIMA OCTAVA.- CASO FORTUITO.-Si por caso fortuito o de fuerza mayor, solo se impide en parte el uso o goce del bien, podrá "EL ARRENDATARIO", pedir la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura cuando menos de un mes, sí la privación del uso proviene de la evicción del bien, "EL ARRENDATARIO" podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento además de las indemnizaciones que le correspondan de conformidad con la Ley.

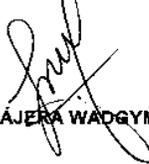
DÉCIMA NOVENA.- LEGISLACION APLICABLE.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier fuero que por razón del domicilio o nacionalidad pudieran llegar a tener en el futuro.

VIGÉSIMA.- PARTIDA PRESUPUESTAL.-"EL ARRENDATARIO", manifiesta que todos los pagos del presente contrato de arrendamiento deberán ser inscritos para su pago a la Dirección General de Administración, siendo la Unidad Responsable la Dirección Administrativa de Bienes Patrimoniales, Dependencia 2400, Programa 4, Proyecto 49, Unidad Responsable 2420, Partida 3220, en los términos del presente contrato de arrendamiento

VIGESIMA PRIMERA.- USO DE TITULOS EN LAS CLAUSULAS.- Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas, inciso o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de sus disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.

El presente contrato fue leído se conformidad por las partes y enterados de su contenido, consecuencias legales y ciertos de que no existe error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento, lo firman ante cuatro testigos por cuadruplicado el día de 16 de Junio de 2011, en Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

"EL ARRENDADOR"



C. LORENA NÁJERA WADGYMAR