

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. **EMANUEL BASSO URZUA**, 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. **ING. RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA, LIC. LUIS ERNESTO SALOMÓN DELGADO Y C.P. FRANCISCO JAVIER PADILLA VILLARRUEL**; EN SUS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO 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 Mexicano, mayor de edad, con la capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, con domicilio en la calle Aldama número 618 sector Reforma en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco.

I.2.- Ser propietario y tener la libre disposición del inmueble ubicado en la calle Aldama número 624 sector Reforma de esta ciudad, lo cual acredita mediante testimonio N° 6,450 (seis mil cuatrocientos cincuenta), pasada ante la fe del Lic. José Ismael Toledo López, Notario Publico Suplente Numero 01 del municipio de Zapopan Jalisco, de fecha 20 de Marzo de 1991; por lo que esta en aptitud de transmitir el uso y goce del mismo en los términos del presente contrato.

I.3.-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.- Manifiesta **"EL ARRENDATARIO"**, por conducto de sus representantes que:

II.1.- Es 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 de Jalisco.

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 de Jalisco, así como lo dispuesto en los artículos 3, 63 fracción VI y 31, 32 fracción X del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, respectivamente.

II.3.- Tener su domicilio en el Palacio Municipal, en la avenida Hidalgo número 400, zona Centro de esta ciudad.

II.4.- Que para el cumplimiento de sus funciones en la prestación de servicios públicos requiere de espacios para el establecimiento de sus oficinas administrativas y debido a su crecimiento y la creación de nuevas dependencias, le es necesario su reubicación en superficies más amplias y adecuadas, con características similares al bien inmueble que se describe en la declaración I.2 de **"EL ARRENDADOR"**, por lo que ha solicitado la celebración del presente contrato para el establecimiento de bodega de la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal.

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 calle Aldama número 624, sector Reforma de esta ciudad y “EL ARRENDATARIO” lo recibe en tal concepto, a su entera satisfacción, con todos los servicios al corriente de pago. De existir desperfecto o irregularidad en la estructura, instalación o servicios lo hará saber al propietario a efecto de que este se haga responsable de reparación o pago de las reparaciones que así lo requiera el inmueble

**SEGUNDA.- OBJETO.-**“EL ARRENDATARIO” Se obliga a dedicar el inmueble exclusivamente para el establecimiento de bodega de la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal.

**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”, a su elección podrá el propietario ordenar la reparación de los objetos señalados, liquidar el importe de la reparación y exigir el reembolso por parte de “EL ARRENDATARIO”, las cuales se entregarán por escrito en el domicilio de “EL ARRENDATARIO” y deberán ser atendidas dentro de los 10 días siguientes.

**CUARTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.-** “EL ARRENDATARIO” al devolver el inmueble, lo entregará conforme al inventario 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.- CONTRAPRESTACIÓN.-** “EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar a “EL ARRENDADOR”, por concepto de renta la cantidad de **\$22,441.11 (veintidós mil cuatrocientos cuarenta y uno Pesos 11/100 M.N.)** mensuales, a esta cantidad se le deberá de agregar el correspondiente Impuesto al Valor Agregado **IVA** vigente, estando de acuerdo “EL ARRENDADOR” en la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta que fija la ley, para lo cual “EL ARRENDADOR” entregará el recibo de arrendamiento correspondiente. La renta deberá pagarse dentro de los primeros 15 quince días del mes en que deba efectuarse dicho pago. En caso de mora que exceda de 15 quince días, pagará “EL ARRENDATARIO” a “EL ARRENDADOR” un interés sobre saldos insolutos a razón del 6 % anual, que podrá cargarse a “EL ARRENDATARIO”, según lo previene al artículo 1975 del Código Civil del Estado de Jalisco.



**SEXTA.- SUBARRENDAMIENTO.-**“EL ARRENDATARIO” no podrá traspasar o subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, según lo previenen los artículos 2136 al 2139 del Código Civil del Estado de Jalisco; además no podrá hacerle variación alguna ni aun con el carácter de mejora sin el previo permiso o autorización por escrito de “EL ARRENDADOR”, de acuerdo a los artículos 931, 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco, por lo que 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.

**SÉPTIMA.- VIGENCIA.-** Ambas partes acuerdan que por así convenir al interés de los contratantes, el presente instrumento tendrá vigencia a partir del día **01 de Octubre de 2012** y concluye precisamente el día **30 del mes de Septiembre del 2013**. 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.- RENOVACIÓN.**-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.**- Sí "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 a "EL ARRENDATARIO" el beneficio al derecho de preferencia que estipula el Código Civil del Estado de Jalisco en los artículos 2025 y 2027, para el caso de que "EL ARRENDADOR" desee arrendar todo o parte del inmueble, cualquier derecho real, personal sobre el mismo a otro interesado, "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2048, 2049, 2050 y 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco y no podrá cobrar traspaso ni hacer traspaso alguno.

**DÉCIMA PRIMERA.- DEPÓSITO.**-"EL ARRENDADOR" y ARRENDATARIO" reconocen que subsiste la cantidad de **\$15,000.00 (quince mil pesos 00/100 M.N.)**, por concepto de depósito, por la suscripción del presente. Dicho depósito no podrá ser utilizado sino para el pago de cualquier adeudo que por servicios telefónicos, energía eléctrica, gastos de cobro o reparaciones del inmueble que tuviere "EL ARRENDATARIO" para con "EL ARRENDADOR" en cualquier momento ya sea dentro de la desocupación del inmueble o al terminar este, a discreción de "EL ARRENDADOR". Esta cantidad por concepto de depósito será devuelta a "EL ARRENDATARIO" una vez que se termine por cualquier motivo el presente arrendamiento, siempre que sea innecesaria la aplicación de esta cantidad al pago de dichos conceptos.

**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. Sí el arrendatario no paga oportunamente una mensualidad en los términos señalados en este contrato.
- B. Sí no cubre oportunamente cualquiera de los conceptos a que se refiere la cláusula quinta.
- C. Por organizar festejos masivos.
- D. Sí 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 llegará 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.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.**- Ambas partes establecen que aún cuando "EL ARRENDATARIO" desocupe el inmueble materia de este arrendamiento con anterioridad