

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO ANTE LA FE DE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN, COMPARECEN A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (EN LO SUCESIVO “**EL CONTRATO**”) POR UNA PARTE EL SEÑOR GERONIMO GRANELL GANDIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**LA ARRENDADORA**”, Y POR LA OTRA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**LA ARRENDATARIA**”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **SR. ANTONIO MIRANDA HERRERA**, CON LA COMPARECENCIA DEL REPRESENTANTE DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, EN SU CARÁCTER DE FIADOR: **EL SEÑOR LUIS ERNESTO SALOMÓN DELGADO** (EN LO SUCESIVO “**EL FIADOR**”), SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES:

### **A) Declara “LA ARRENDADORA”**

**PRIMERA.-** Que es una persona física de nacionalidad mexicana, mexicano, mayor de edad, en pleno uso de sus facultades, con Registro Federal de Contribuyentes: GAGG-550807-TQA y estar al corriente de sus obligaciones fiscales.

**SEGUNDA.-** Que cuenta con plenas facultades para representar a “**LA ARRENDADORA**” en los términos de este “**CONTRATO**”, con plenas facultades generales para ejercer actos de administración, como lo acredita con la escritura pública número 18,167 del 24 de abril del 2007, otorgada ante el licenciado Guillermo Coronado Figueroa, notario público número 50 de Guadalajara, Jal.

**TERCERA .-** Que es propietario y tiene posesión plena de la finca marcada con el número 1267 de la calle de Hidalgo, en la colonia Americana, El cual se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio (el “**INMUEBLE**”).

**CUARTA.-** Tener interés en dar en arrendamiento a “**LA ARRENDATARIA**”, “**EL INMUEBLE**”, en los términos y condiciones que se desprenden del presente “**CONTRATO**”.

### **B) Declara “LA ARRENDATARIA” a través de su Representante:**

**PRIMERA.-** Que es un organismo público descentralizado.

**SEGUNDA.-** Que dentro de su reglamento se encuentra permitida la celebración de actos y contratos como el presente.

**TERCERA.-** Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para obligar a “**LA ARRENDATARIA**”, de conformidad con los términos y condiciones del presente “**CONTRATO**” tal y como lo acredita con su nombramiento.

**CUARTA.-** Que es su deseo tomar en arrendamiento “**EL INMUEBLE**” descrito en la Declaración A) TERCERA de “**LA ARRENDADORA**”, en los términos y condiciones del presente “**CONTRATO**”.

### **C) Declara El fiador a través de su Representante:**

**PRIMERA.-** Ser Mexicano, mayor de edad, en pleno uso de sus facultades y estar al corriente de sus obligaciones fiscales.

**SEGUNDA.-** Que su representante legal cuenta con las facultades necesarias y suficientes para obligarlo solidariamente de todas las obligaciones de “**EL ARRENDATARIO**” contenidas en este “**CONTRATO**” de conformidad al decreto \_\_\_\_\_ en el que se autoriza al Ayuntamiento de Guadalajara fungir como fiador a favor del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, a través del Síndico Municipal, en la celebración del presente Contrato de Arrendamiento, y de ostentar un cargo público y notorio no se encuentra obligado a acreditar su personalidad mediante ninguna clase de documento.

Con base en las anteriores DECLARACIONES, todas sus partes convienen en obligarse en los términos que se establecen en las siguientes,

## D) Declaran “LA ARRENDADORA” y “LA ARRENDATARIA”:

Que el día 1° de febrero el año 2014 celebraron un contrato de arrendamiento respecto de “EL INMUEBLE” con una vigencia del día 1° de febrero del año 2014 al día 31 de enero del año 2015 el que ambas partes convienen en dar por vencido anticipadamente el día 31 de diciembre del 2014, a efecto de que el presente contrato de arrendamiento se ajuste al calendario fiscal del ejercicio 2015, es decir, del día 1° de enero al día 31 de diciembre del 2015.

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.- OBJETO.-** “LA ARRENDADORA” da en arrendamiento a “LA ARRENDATARIA” “EL INMUEBLE” a que se refiere la Declaración A) TERCERA de “LA ARRENDADORA”.

**SEGUNDA.- PRECIO.-** “LA ARRENDATARIA” se obliga a pagar a “LA ARRENDADORA”, una renta total de **32,448.00 mas IVA** ( treinta y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.), por cada uno de los meses de vigencia de este “CONTRATO” es decir del **1 primero de enero al 31 treinta y uno de diciembre del año 2015**. Dicha renta deberá ser liquidada, sin necesidad de cobro o recordatorio alguno, en las oficinas de “LA ARRENDADORA”, ubicadas en Calle Pavo número 84 Col. Centro, en Guadalajara, Jalisco, C.P 44100, o **por transferencia bancaria a la cuenta: 0304121679; CLABE interbancaria: 021320003041216797; Suc. 0104 del banco HSBC México S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC, a nombre del señor Gerónimo Granell Gandía**, dentro de los primeros 15 (quince) días del mes de renta, excepto por el primer pago que es entregado simultáneamente a la firma de este “CONTRATO”.

A las cantidades a que se refiere la presente cláusula se les deberá agregar el Impuesto al Valor Agregado ( IVA), en los términos de las Leyes Fiscales vigentes al momento de realizarse cada uno de los pagos.

En caso de que “LA ARRENDATARIA” dejare de cumplir con el pago de la renta en la forma estipulada, sin perjuicio de las acciones legales a que “LA ARRENDADORA” pueda ejercer por esta razón, “LA ARRENDATARIA” deberá pagar intereses moratorios sobre saldos insolutos de los montos de las rentas no pagados, equivalentes a una tasa del 2 % (dos por ciento) mensual, durante todo el tiempo que dure la mora contado a partir del tercer día en que debió haberse pagado la renta.

**TERCERA.- DEPÓSITO.** En garantía del exacto y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de “LA ARRENDATARIA”, ésta entrega a “LA ARRENDADORA”, en calidad de Depósito, (“EL DEPOSITO”) el equivalente a \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100). La cantidad pactada como “EL DEPOSITO” no generará interes alguno y es entregada simultáneamente a la firma de este “CONTRATO” con el primer pago de la renta. Asimismo, las partes acuerdan en que el depósito en garantía se deberá ajustar en proporción al incremento de la renta.

“EL DEPOSITO” garantizará a “EL ARRENDADOR” los daños que “LA ARRENDATARIA” pudiere ocasionar a “EL INMUEBLE” excepto por el deterioro ocasionado por el uso normal y moderado de “EL INMUEBLE”. El presente Depósito deberá ser devuelto a “LA ARRENDATARIA” dentro de los 30 (treinta) días siguientes al término de la vigencia del presente “CONTRATO”, en caso de que “LA ARRENDATARIA” hubiese cumplido cabalmente con todas las obligaciones que se derivan del presente “CONTRATO”. En caso contrario, “EL DEPOSITO” será aplicado al abono o pago de los conceptos que se deriven de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente “CONTRATO”, incluyendo aplicarlos al pago de las reparaciones correspondientes. Independientemente de las acciones legales a que haya lugar. Una vez hecho lo anterior, el saldo que reste, se devolverá a “LA ARRENDATARIA” en un lapso de 30 (treinta) días, una vez que exhiba los recibos debidamente pagados de agua, luz y demás servicios contratados.

**CUARTA.- VIGENCIA.-** La vigencia del presente “CONTRATO” será de **12 (doce)** meses forzosos para ambas partes contados a partir del **1 primero de enero de 2015**, por lo que su vencimiento será precisamente el día **31 treinta y uno de Diciembre del 2015 dos mil quince**. En el entendido sin embargo que si “LA ARRENDATARIA”, decide dar por terminado anticipadamente el presente “CONTRATO” deberá notificarlo por escrito a “EL ARRENDADOR” con por lo menos 30 días de anticipación, y deberá pagar a “EL ARRENDADOR” como penalización un mes de renta.

**QUINTA.- SUBARRENDAMIENTO.-** Bajo ninguna circunstancia podrá “LA ARRENDATARIA” subarrendar todo o parte de “EL INMUEBLE”, ni ceder derechos a terceros.

El incumplimiento de lo estipulado en esta cláusula será causa de rescisión del **“CONTRATO”** y motivo inmediato para obligar a **“LA ARRENDATARIA”** a que desocupe el **“INMUEBLE”**, aún cuando estuviere vigente el plazo fijado en la cláusula Cuarta del presente, obligándose **“LA ARRENDATARIA”** a pagar, además, por concepto de daños y perjuicios a favor de **“LA ARRENDADORA”** por incumplimiento a lo dispuesto en esta cláusula, la cantidad equivalente a un mes del monto de la renta pactada en el presente **“CONTRATO”**.

**SÉXTA.- USO DEL INMUEBLE.** **“LA ARRENDATARIA”** se obliga a utilizar **“EL INMUEBLE”** arrendado para fines de oficina, estando expresamente prohibido que se use el **“INMUEBLE”** para cualquier otro fin que el señalado.

**“LA ARRENDATARIA”** no podrá variar el uso a que se refiere la presente Cláusula sin el consentimiento previo por escrito de **“LA ARRENDADORA”**.

**SEPTIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** **“LA ARRENDATARIA”** se compromete a entregar **“EL INMUEBLE”** a **“LA ARRENDADORA”** en las mismas condiciones en las cuales lo recibe, con el deterioro natural por el uso moderado del mismo, para lo cual, se anexan al presente **“CONTRATO”** fotografías del estado en que se encuentra la misma a la fecha de firma del presente **“CONTRATO”**.

A la terminación del presente **“CONTRATO”**, **“LA ARRENDATARIA”** tendrá derecho a retirar del **“INMUEBLE”** todas las instalaciones y equipos que haya introducido en él durante la vigencia del presente **“CONTRATO”**, siempre y cuando no se altere la estructura de **“EL INMUEBLE”**, siendo obligación de **“LA ARRENDATARIA”** la de reparar los desperfectos eventuales que se determinen en **“EL INMUEBLE”** debido a lo anterior.

**OCTAVA.- CONDICIONES Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.** **“LA ARRENDATARIA”** manifiesta en este momento por medio de su apoderado, haber recibido **“EL INMUEBLE”** en las condiciones que obran en las fotografías que se anexan al presente contrato.

**“LA ARRENDATARIA”** será responsable por los daños a **“EL INMUEBLE”** causados por su culpa o negligencia, o la de sus agentes, empleados o visitantes excepto por el deterioro ocasionado por el uso normal y moderado de **“EL INMUEBLE”**.

**“LA ARRENDATARIA”** será responsable de pagar los consumos de gas, energía eléctrica, teléfono y demás servicios correspondientes.

Las reparaciones y trabajos de mantenimiento necesarios por el uso normal y moderado de **“EL INMUEBLE”** se harán a solicitud por escrito de **“LA ARRENDATARIA”** y su costo será por cuenta de **“LA ARRENDADORA”**.

**NOVENA.-CONDICIONES Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES.** Las partes convienen en que el precio de renta pactado en la cláusula **SEGUNDA** cubre el uso de los bienes muebles y equipos depositados en el inmueble.

Para el control de los bienes muebles y equipos contemplados en el presente contrato se suscribe un inventario de los mismos que para efectos del arrendamiento se considera parte del presente contrato.

**“LA ARRENDATARIA”** manifiesta en este momento por medio de su apoderado, haber recibido los bienes muebles y equipos en un estado aceptable de uso.

**“LA ARRENDATARIA”** será responsable de los daños a los bienes muebles y equipos causados por su culpa o negligencia, o la de sus agentes, empleados o visitantes excepto por el deterioro ocasionado por el uso normal y moderado de los mismos, en cuyo caso la reparación será por cuenta del arrendador.

**DÉCIMA.- DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.** Al término del presente **“CONTRATO”**, **“LA ARRENDATARIA”** deberá desocupar **“EL INMUEBLE”**. En caso de que **“LA ARRENDATARIA”** continúe ocupando **“EL INMUEBLE”** por su propia voluntad o por conflictos que tenga con terceros, incluyéndose huelgas laborales, las partes desde ahora convienen en que la renta pagadera por **“LA ARRENDATARIA”** a **“LA ARRENDADORA”** durante el tiempo en que permanezca en **“EL**

**INMUEBLE**", se incrementará automáticamente en un 100% (cien por ciento) y se pagará en mensualidades dentro de los primeros quince días de cada mes, sin entender por esto que haya renovación del **"CONTRATO"** o prórroga del mismo, siendo efectivos estos aumentos hasta en tanto las partes celebren el contrato de arrendamiento respectivo o convenio expreso de prórroga o se produzca la desocupación y entrega **"EL INMUEBLE"** a satisfacción de **"LA ARRENDADORA"**. **"LA ARRENDADORA"** se reserva el derecho de iniciar cualesquier acción legal en contra de **"LA ARRENDATARIA"** por cualquier incumplimiento del presente **"CONTRATO"**, así como por cualquier daño que dicho incumplimiento cause a **"LA ARRENDADORA"**. Esta cláusula aplica solamente en el caso de que no se haya llevado a cabo un nuevo contrato para continuar con el arrendamiento del inmueble, de acuerdo a la cláusula DECIMA.

**DÉCIMA PRIMERA.- RENOVACION DEL CONTRATO.** Si ambas partes estuvieren de acuerdo en la renovación del presente contrato, ésta se realizará dentro de los últimos tres meses antes de su terminación, en la cual se establecerá el incremento de la nueva renta.

**DÉCIMA SEGUNDA.- FACULTAD DE INSPECCIÓN.** **"LA ARRENDATARIA"** le permitirá a **"LA ARRENDADORA"** que inspeccione el **"EL INMUEBLE"** materia de este **"CONTRATO"** las veces que sea razonablemente necesario o que esta última estime razonablemente pertinente, a fin de que constate el estado que guarda el mismo, otorgándole toda clase de facilidades para dicho fin, siempre y cuando dé aviso a **"LA ARRENDATARIA"**, por escrito con treinta y seis horas de anticipación y que dicha visita se realice en horas y días hábiles.

**DÉCIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTOS DE LAS PARTES.** El incumplimiento de una parte a cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente **"CONTRATO"**, la otra parte se lo notificará por escrito otorgándole un plazo máximo de 5 (cinco) días para remediar su incumplimiento. De no hacerlo, la parte que esté incumpliendo dará acción a la otra parte para rescindir este **"CONTRATO"** sin responsabilidad alguna para quien lo rescinda y sin perjuicio del derecho a ejercitar las acciones legales a que tenga derecho, en los términos de los artículos 2144 dos mil ciento cuarenta y cuatro y 2145 dos mil ciento cuarenta y cinco, del Código Civil del estado de Jalisco.

**DÉCIMA CUARTA.- DERECHO DE PREFERENCIA.** **"LA ARRENDATARIA"** renuncia irrevocablemente a cualquier derecho, incluyendo el derecho de preferencia en el caso de que **"LA ARRENDADORA"** transfiera, ceda o enajene la propiedad del **"INMUEBLE"** por cualquier medio legal a cualquier persona en el entendido que, independientemente de cualquier transmisión de propiedad, los derechos derivados de este **"CONTRATO"** continuarán vigentes surtiendo todos sus efectos legales entre **"EL ARRENDATARIO"** y la persona que adquiriera **"EL INMUEBLE"**.

**DÉCIMA QUINTA.- PERMANENCIA DE OBLIGACIONES DE PAGO.** **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a pagar todas las rentas, penas convencionales, aún cuando no pueda disfrutar **EL INMUEBLE** en caso de huelga de sus trabajadores, clausuras, ocasionadas por violaciones de **"LA ARRENDATARIA"** a la ley, o cualquier otro siniestro, incluyendo caso fortuito o fuerza mayor.

**DÉCIMA SEXTA.- EL FIADOR.** Además de la garantía consignada en la cláusula tercera del presente **CONTRATO**, **"EL DEUDOR SOLIDARIO"**, se obliga frente a **"LA ARRENDADORA"** a responder en forma solidaria de todas y cada una de las obligaciones de **"LA ARRENDATARIA"**, que se derivan del presente **"EL CONTRATO"**, renunciando a los beneficios de orden, de excusión y división que establecen los artículos 2425 dos mil cuatrocientos veinticinco y 2426 dos mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil del estado de Jalisco, así como a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 2143 dos mil ciento cuarenta y tres del mismo ordenamiento, obligación que subsistirá en caso de que por cualquier causa se prorrogue la duración del presente **"EL CONTRATO"**, hasta en tanto no se encuentren liquidadas todas y cada una de las obligaciones de **"LA ARRENDATARIA"** en los términos del presente **"CONTRATO"**.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN.** Las partes convienen que al ocurrir cualquiera de los siguientes casos, **"LA ARRENDADORA"** podrá rescindir inmediatamente el presente **"CONTRATO"**:

- 1.- La Falta de cualquiera de los pagos que se deriven de las obligaciones establecidas en el presente **"CONTRATO"** una vez vencido el plazo de tres días de gracia señalado en el último párrafo de la cláusula segunda.
- 2.- Hacer modificaciones o mejoras a **"EL INMUEBLE"** sin la autorización de **"LA ARRENDADORA"**.
- 3.- Subarrendar o ceder **"EL INMUEBLE"**.
- 4.- En caso de que se inicie cualquier proceso de insolvencia, disolución o cualquier otra forma de extinción de **"LA ARRENDATARIA"**.
- 5.- En general, no cumplir con cualquiera de las obligaciones del presente **"CONTRATO"**, y que la misma no sea

corregida dentro de los 5 (cinco) días contados a partir de la notificación del incumplimiento dada a **“LA ARRENDATARIA”**, o antes si la naturaleza del incumplimiento así lo requiere.

6.- Aquellas contempladas por la ley.

De igual manera, las partes convienen que al ocurrir cualquiera de los siguientes casos, **“EL ARRENDATARIO”** podrá rescindir inmediatamente **“EL CONTRATO”**:

1.- En general, no cumplir con cualquiera de las obligaciones del presente **“CONTRATO”**, y que la misma no sea corregida dentro de los 5 (Cinco) días contados a partir de la notificación del incumplimiento dada a **“LA ARRENDATARIA”**, o antes si la naturaleza del incumplimiento así lo requiere.

2.- Aquellas contempladas por la ley.

3.- En el supuesto que **“EL ARRENDATARIO”** se vea afectado de cualquier manera en el uso de **“EL INMUEBLE”** en los términos señalados en **“EL CONTRATO”** por causas imputables a **“LA ARRENDADORA”**.

**DÉCIMA OCTAVA.- DOMICILIOS.** Para la recepción de avisos y notificaciones que de conformidad con **“EL CONTRATO”** deban darse, las partes señalan los siguientes domicilios:

**“LA ARRENDATARIA”**: Av. Hidalgo No. 1267 Col. Americana en Guadalajara, Jalisco.

**“EL ARRENDADOR”**: [REDACTED]

**“EL FIADOR”**: Palacio Municipal de Guadalajara en Av. Hidalgo zona Centro.

**DÉCIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para todo lo relacionado con la ejecución y cumplimiento de las cláusulas del presente **“CONTRATO”**, las partes que lo celebran se someten en forma expresa a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, y a las disposiciones de Código Civil para el Estado de Jalisco, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra razón.

Leído que fue el presente **“CONTRATO”** por las partes que en el intervienen, lo firmaron por estar conscientes de su contenido, consecuencias y alcance legal, en señal de conformidad a obligarse según sus términos. Firmado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco el día **1 primero de enero del 2015**.

**“LA ARRENDADORA”**

**“LA ARRENDATARIA”**  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**

**GERONIMO GRANELL GANDIA**

**C.P. ANTONIO MIRANDA HERRERA**

**“EL FIADOR”**  
**AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA**

**DOCTOR LUIS ERNESTO SALOMÓN DELGADO**

**TESTIGO**

**TESTIGO**

**CUATRO FIRMAS ILEGIBLES**

**LIC. ROBERTO RINCON RODRIGUEZ**

**LIC. MARIA MINERVA ZAMORA BUENO**