

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte el H. Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco por conducto del "Centro Cultural González Hermosillo" representada en este acto por la C. GETZABETH JAUREGUI SALDIVAR en su carácter de Encargada de Promoción Municipal a quien en lo sucesivo se le denominara "EL ARRENDADOR" y por otra parte comparece la C. ANA BEL MARTINEZ MARIN, a quien en lo sucesivo de le denominará "EL ARRENDATARIO", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

I.- Declara "EL ARRENDADOR" por conducto de su representante:

a).- Que se encuentra facultado para contratar y obligarse a nombre de "EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOCALTICHE, JALISCO", en su carácter de directora de Promoción municipal de conformidad a lo establecido por los artículos 115 de la constitución política de los estados unidos Mexicanos, 1,2,3 5,6,7,8 y 14 de la ley orgánica del poder ejecutivo del estado de Jalisco, en relación a los artículos 1,2,4 fracción II y VII, 8, 33 fracción XVI, 96 fracción IV, 118 fracción XVIII, 120 fracción IV, 126 fracción III del reglamento interior de la secretaria de Planeación Administración y Finanzas del Estado de Jalisco y el artículo 47 del reglamento de la ley de adquisiciones y enajenaciones del estado de Jalisco.

b).- declara el arrendador que tiene su domicilio legal en el numero 50 de la plaza principal oriente en la zona centro de esta ciudad de Teocaltiche, Jalisco;

c).- estar autorizada para suscribir el presente acuerdo de voluntades en virtud de dicho bien inmueble pertenece el patrimonio del municipio de Teocaltiche, Jalisco del cual es la encargada.

II.- declara el "arrendatario" bajo protesta legal de decir verdad:

- a) Que comparece a obligarse por su propio derecho y se identifica con su credencial para votar con número de folio 23140099957673 expedida por el IFE.
- b) Ser mexicana mayor de edad, de estado civil casada, originaria de ésta ciudad de Teocaltiche y con domicilio particular en la calle Nápoles número 47 del municipio de Teocaltiche, Jalisco.

Expuesto lo anterior, 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.- OBJETO DEL CONTRATO.- El arrendamiento de una parte del inmueble ubicado en la calle Victoriano Salado Álvarez número 84, colonia Centro en esta ciudad de Teocaltiche, Jalisco; con una superficie rentable de 18 Metros en 2 habitaciones en el interior de la "Casa Pinta" y/o Centro Cultural "González Hermosillo" domicilio en el que también se designa para el arrendatario reciba todo tipo de citas y notificaciones.

SEGUNDA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- La vigencia del contrato es por tiempo fijo y será de un mes calendario contado a partir de la firma del presente instrumento y terminara el día 30 de agosto del 2017, fecha en que se reintegrará la posesión inmediata del bien objeto del contrato en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.

TERCERA.- VENCIMIENTO DEL CONTRATO.- Vencido el plazo del arrendamiento no se considerara prorrogado sino mediante acuerdo expreso de ambas partes y por escrito, consecuentemente "EL ARRENDATARIO" Renuncia al derecho de Prorroga.

CUARTA.- DE LA OCUPACION AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO.- En caso de que el arrendatario siga ocupando el inmueble con oposición del arrendador (en caso que no exista nuevo contrato firmado) una vez fenecida la vigencia de este contrato. "EL ARRENDADOR" pagará por concepto de pena convencional la cantidad señalada en la clausula sexta del presente pacto de voluntades, más un incremento del 100% sobre esa cantidad de forma mensual, subsistiendo la presente obligación, hasta en tanto no sea devuelto el inmueble a el ARRENDADOR en condiciones normales de uso o bien que se haya pactado para el término del contrato en caso de existir modificaciones y totalmente desocupado. El pago de esta pena convencional pactada, se aplicara hasta que el arrendatario entregue la posesión física y material del inmueble materia del arrendamiento y no eximirá a EL ARRENDATARIO del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas, en el entendido que dicho cumplimiento no se considerará como prorroga o novación del presente contrato.

QUINTA.- USO DEL INMUEBLE.- EL ARRENDADOR entrega a el ARRENDATARIO el inmueble descrito en la clausula primera en buenas condiciones para destinarlo única y exclusivamente para giro

comercial de **CAFETERIA** mismo que no podrá ser distinto o variar sin que medie conformidad escrita por parte del ARRENDADOR.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el pago de las licencias municipales para el funcionamiento del giro comercial correspondiente.

La notificación de solicitud de autorización para cualquier modificación al espacio arrendado. Se deberá de realizar por escrito y de manera indubitable ante la Dirección padrón y licencias del Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco; quien a su vez contara con un término de 5 días para respuesta sobre la negativa o aceptación a la modificación planteada por el ARRENDATARIO y en cuyo caso de haber fenecido el termino antes señalado sin que hubiese pronunciado respuesta por parte de la dirección General Jurídica del Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco; se entenderá como denegada dicha petición y por no autorizadas las modificaciones y si pese a ello "EL ARRENDATARIO" las hiciere pagará a "EL ARRENDADOR" como pena el 10% sobre el valor total del inmueble materia del Arrendamiento previo avalúo que para ese efecto se realice sin perjuicio del pago de daños y perjuicios que por ello se le pueda reclamar con posterioridad en el entendido que "EL ARRENDADOR" no será responsable por ningún gasto, daño o perjuicio que se origine por la negativa de la autorización correspondiente.

La negativa para la autorización de modificación de cualquier parte de "EL ARRENDADOR", no será motivo para rescindir, terminar o anular el contenido de la presente clausula o del contrato, pactando los contratantes que por no existir dolo, error, nulidad, lesión o vicio del consentimiento en el presente contrato, el mismo continuara vigente y en caso de que "EL ARRENDATARIO" opte por la terminación anticipada del presente acto jurídico este se compromete a liquidar el total de las rentas pactadas, lo anterior en términos de la fracción III del artículo 2010 del código civil para el estado de Jalisco.

SEXTA.- DEL MONTO DEL ARRENDAMIENTO.- El arrendatario conviene en pagar a "EL ARRENDADOR de forma mensual la cantidad de \$1,000.00 (un mil pesos 00/100 m. n.) mas el impuesto al valor agregado importe que incluye la parte correspondiente a los servicios de agua y energía eléctrica.

SEPTIMA.- FORMA DE PAGO.- EL ARRENDATARIO.- Se obliga a realizar los pagos en un plazo no mayor de los 5 primeros días hábiles de cada mes, para el caso que el arrendatario no realice el pago de la renta dentro del término que refiere el presente párrafo "EL ARRENDATARIO", pagará por concepto de interés moratorio el 10% sobre la cantidad

que a titulo de renta se debe de cubrir, manifestando su conformidad y reconociendo que la presente clausula se considera como pacto comisorio y por ello no existe dolo error, lesión o nulidad. En este entendido aun cuando el inquilino cubra el pago de la renta y los intereses moratorios, si el mismo se atrasara en el pago de la renta por un periodo mayor a dos mensualidades, esto será motivo de rescisión no pudiendo EL RRENDATARIO alegar en su favor que ha pagado la renta e intereses moratorios.

OCTAVA.- DE LA CESION.- Queda expresamente prohibida a "EL ARRENDATARIO" ceder, traspasar, subarrendar el inmueble o bien realizar cualquier acto que tenga por objeto modificar las condiciones y obligaciones pactadas en el presente contrato, situación que será causal de rescisión.

NOVENA.- DERECHO DE PREFERENCIA.-EL ARRENDATARIO.- renuncia al derecho de preferencia y derecho al tanto en caso que el arrendador decida enajenar o rentar a diversa persona el bien arrendado.

DECIMA.- MEJORAS Y ADAPATACIONES.- "EL ARRENDATARIO" en forma expresa se obliga a efectuará las reparaciones a todos aquellos deterioros que regularmente son causados por el uso moderado y que implica mas molestias al dispendio, así mismo, serán por cuenta de este todas las modificaciones que en virtud de un mejor aprovechamiento del inmueble será requeridas, siempre y cuando medie autorización expresa por escrito por parte del ARRENDADOR en el entendido de que dichas mejoras quedaran a favor del inmueble y sin derecho al pago o repetición en contra del ARRENDADOR.

Se prohíbe a el ARRENDATARIO realizar acciones que impliquen alteración o deterioro en cimentación, pisos, muros, apoyos aislados, techos, cubiertas, detalles ornamentales, mobiliario, servicios e, instalaciones de cualquier tipo; así como conectar aparatos maquinaria o herramienta a las instalaciones y la inserción de mobiliario y publicidad sin contar con la debida autorización por escrito del ARRENDADOR y de la dirección de patrimonio cultural de la secretaria de cultura.

DECIMA PRIMERA.- PAGO DE SERVICIOS.- Por lo que respecta al pago de suministro de agua potable, energía eléctrica se incluye dentro del monto de renta señalado en la clausula sexta del presente contrato.

DECIMA SEGUNDA.- DE LA TERMINACION DEL CONTRATO.-

El presente contrato podrá ser terminado por cualquier causa y en cualquier tiempo a voluntad del ARRENDADOR quien dará aviso al ARRENDATARIO, con treinta días de anticipación.

DECIMA TERCERA.- DE LA RESICION DEL CONTRATO.- "EL ARRENDADOR"

podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial y con fundamento en el artículo 2144 del código civil del estado, así como por incumplir el ARRENDATARIO en cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

Será motivo de rescisión del presente contrato; cuando se falte al orden público o se provoque escándalos dentro y/o fuera del inmueble materia del arrendamiento.

En caso de rescisión por causa imputable al ARRENDATARIO este deberá de pagar la totalidad de las rentas que correspondas al término de vigencia del presente contrato en los términos de la fracción III del artículo 2010 del código civil para el estado de Jalisco.

DECIMA CUARTA.- DE LA GARANTIA.- A la firma del presente contrato

"EL ARRENDATARIO" se obliga otorgar un depósito en la oficina de la Hacienda Municipal al monto total de la mensualidad cuyo monto se encuentra descrito en la clausula sexta, para garantizar la entrega del inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado, en caso de tener ya un depósito deberá actualizar la garantía enterando la oficina de la Hacienda pública municipal, el diferencial entre el depósito y la mensualidad.

La falta de presentación de comprobante respectivo dentro del término de 30 días hábiles contados a partir de la firma, en la dirección de asuntos jurídicos del Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco, será motivo de rescisión del presente contrato.

DECIMA QUINTA.- EL ARRENDADOR.- Se hace sabedor y esta

consciente de que la protección patrimonial de la Casa Pinta hoy Centro Cultural "González Hermosillo" por otra parte "EL ARRENDADOR" Es preferente a cualquier interés particular, por lo que deberá observar las siguientes disposiciones:

1.- El uso de los espacios deberá ser el adecuado a sus características y asegurar su apropiada conservación.

2.- Atender a todas las medidas preventivas que el ARRENDADOR estime pertinentes para el adecuado uso y conservación del espacio, y

3.- Permitir el acceso de los inspectores que envié el ARRENDADOR, así como proporcionarles toda la información que requieran relacionada con el inmueble y su uso.

DECIMA SEXTA.- DE LA COMPETENCIA Y JURISDICCION.- Ambas partes convienen que para la interpretación y cumplimiento de este contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, se someten a la jurisdicción y competencia del Tribunal de la ciudad de Teocaltiche, Jalisco; renunciando al fuero que por razón de sus domicilios les pudiera corresponder, ya en lo presente o en el futuro. Enterados del contenido y alcances del presente contrato, ambas partes manifiestan que no existe dolo, error, violencia, o enriquecimiento ilegítimo, firmándolo de conformidad el día 02 de Agosto del 2017 dos mil diecisiete, en la ciudad de Teocaltiche, Jalisco.

EL ARRENDADOR



GETZABETH JAUREGUI SALDIVAR
Encargada de Promoción Municipal del
Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco.

EL ARRENDATARIO



C. ANA BEL MARTINEZ MARIN.

TESTIGOS



C. J. ISRAEL SANDOVAL RUBIO.



LIC. ALMA DENISSE ASCENCIO CONTRERAS.