

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **EL MUNICIPIO DE TEOCALTICHE**, JALISCO; REPRESENTANDO EN ESTE ACTO POR EL **MTR. ABEL HERNÁNDEZ MÁRQUEZ, LIC. CAROLINA REYES CHÁVEZ, LIC ALDO ELÍSEO SÁNCHEZ PÉREZ Y L.C.P. MIGUEL ÁNGEL MOYA ROMO** EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE, SÍNDICO, SECRETARIO GENERAL Y ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL RESPECTIVAMENTE, A QUIENES EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LES DENOMINARÁ "**EL ARRENDADOR**" Y POR OTRA PARTE LA **C. NANCY YARELI DURAN**, PERSONA FÍSICA; A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDATARIO**" Y CUANDO SE HAGA UNA MANIFESTACIÓN CONJUNTA SE DIRÁ "**LAS PARTES**". EL PRESENTE CONTRATO LO PACTAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

DECLARA "EL ARRENDADOR" A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES

- I. Que es un ente Público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con capacidad para contratar y obligarse en los términos del artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73, párrafo primero de la Constitución Política del Estado de Jalisco; así como los artículos 1, 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1, 4, 5, 7 Fracciones I, II, III del Reglamento de Adquisiciones y Contratación de Servicios para el municipio de Teocaltiche, Jalisco.
- II. Que sus representantes tienen la capacidad y personalidad jurídica para suscribir el presente contrato de conformidad con los artículo 115 fracción IV de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y los demás preceptos aplicables relativos, 73, 77, 79, 83 y 85 Fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco y los demás preceptos aplicables y relativos, además de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, 2, 3, numeral 37 fracción VIII, 38 Fracción II, 47 Fracción II, 48 Fracción IV, 52 Fracción II, y demás relativos aplicables de los ordenamientos mencionados con antelación.
- III. Declara el Municipio ser de su propiedad el local número 50 el cual está ubicado en la Planta alta del interior del Mercado Municipal, con domicilio por la calle Hidalgo, zona centro de esta ciudad de Teocaltiche, y tener la libre disposición de dicho bien mueble.
- IV. Que tiene domicilio en la finca marcada con el número 50 de la Plaza Principal Oriente, interior de Palacio Municipal, Planta Baja, Colonia Centro, C.P. 47200, en el Municipio de Teocaltiche, Jalisco, domicilio que señala para la recepción de notificaciones presentes o futuras derivadas del presente contrato.

DECLARA EL "ARRENDATARIO" QUE

- I. **LA C. NANCY YARELI DURAN**, manifiesta ser una persona física dedicada al comercio en venta de comida; quien manifestó bajo protesta de decir verdad, que cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente acuerdo de voluntades, exhibe en este momento copias simple de su Credencial para votar con fotografía (INE), la cual cuenta con número

de clave de elector DRXXNN98020687M000 emitida por el Instituto Nacional Electoral.

- II. Señala que es su deseo celebrar el presente contrato del local comercial numero 50 ubicado en la parte superior del interior del mercado Municipal en esta ciudad de Teocaltiche, Jalisco para explotarlo con el giro de venta de comida; los cuales son tomados en consideración para la elaboración del presente instrumento jurídico.
- III. Cuenta con las facultades necesarias para contratar y obligarse a nombre del mismo y a nombre propio, las que no les han sido limitadas ni revocadas a la fecha.
- IV. Declara tener su domicilio en la finca marcada con el número 22 de la calle Campesinos, Colonia Bellavista, C.P. 47200 en la Ciudad de Teocaltiche, Jalisco; domicilio que señala para la recepción de notificaciones presentes o futuras derivadas del presente contrato.

Ambas partes manifiestan su conformidad con las declaraciones antes enunciadas y convienen en celebrar el presente instrumento de arrendamiento de acuerdo a las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO el bien inmueble objeto del presente CONTRATO descrito en la declaración III del arrendatario y ésta lo recibe de conformidad y a su entera satisfacción en calidad de ARRENDAMIENTO para dedicarlo exclusivamente a la explotación del giro de **VENTA DE COMIDA**.

SEGUNDA.- MONTO DE LA RENTA.- EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por conducto de la Hacienda Municipal la cantidad de \$10,248.00 (diez mil doscientos cuarenta y ocho pesos 00/100 m. n) por concepto de aportación por la asignación del local o traspaso de la concesión mismos que se pagaran a los tres días posteriores a la firma del presente contrato, así mismo se pagara la cantidad de \$897.00 (ochocientos noventa y siete pesos 00/100 m.n.) por concepto de renta mensual mismos que se pagaran a mas tardar los primeros cinco días hábiles de cada mes, para el caso que el arrendatario no realice el pago de la renta dentro del término que refiere en el presente párrafo EL ARRENDATARIO, pagara 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 ARRENDATARIO alegar en su favor que ha pagado la renta e intereses moratorios. Que deberán contarse desde la fecha en que se firme el presente contrato, pagándose dicho arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la ley de ingresos del municipio de Teocaltiche, Jalisco; de cada ejercicio fiscal.

TERCERA.- Conviene expresamente el arrendatario en que todo mes de arrendamiento le es forzoso lo pagara integro, aun cuando el local únicamente sea utilizado por un día; y que por falta de pago de una sola prestación, el arrendador solicitara la desocupación inmediata, rescindiéndose el contrato respectivo.

CUARTA.- TÉRMINO DEL CONTRATO.- El término del arrendamiento será durante un año es decir 12 meses para ambas partes y comenzará a surtir sus efectos a partir del día 4 de Enero del 2019.

Obligándose EL ARRENDATARIO a devolver el BIEN INMUEBLE en los mismos términos que lo recibió, es decir, en buenas condiciones de conformidad a las variaciones y mejoras que pudiesen efectuarse en el BIEN INMUEBLE, quedando obligada EL ARRENDATARIO a pagar la renta que se venza hasta que cumpla con lo consignado en el presente párrafo en los términos del artículo 2009 del CÓDIGO civil para el estado de aplicación supletoria al presente; independientemente de los adeudos anteriores que tenga EL ARRENDATARIO por rentas atrasadas que deberá cubrir con el interés señalado en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente CONTRATO.

QUINTA.- VENCIMIENTO DEL CONTRATO.- vencido el plazo del arrendamiento no se considerara prorrogado sino mediante acuerdo expreso de ambas partes y por escrito, para lo cual si EL ARRENDATARIO a cumplido con lo estipulado por lo señalado en el presente contrato tendrá preferencia en arrendamientos posteriores. Consecuentemente "el arrendatario" Renuncia al derecho de Prorroga.

SEXTA.- 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 ARRENDATARIO pagara por concepto de pena convencional la cantidad señalada en la clausula segunda 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 de dicho cumplimiento.

SÉPTIMA.- PAGO DE SERVICIOS.- Es obligación de EL ARRENDATARIO cubrir el consumo de agua, el consumo de energía eléctrica, cuotas vecinales y de vigilancia del Edificio donde se encuentra ubicado el BIEN INMUEBLE, etc., y los que por su cuenta contrate durante el tiempo de vigencia del presente CONTRATO, debiendo al término del mismo, entregar debidamente cubiertos y liquidados los pagos por los servicios señalados con anterioridad en el caso contrario se estará en los términos del párrafo segundo de la CLÁUSULA TERCERA del presente CONTRATO.

OCTAVA.- DE LAS VARIACIONES Y MEJORAS.- EL ARRENDATARIO podrá hacer variaciones y mejoras en el BIEN INMUEBLE; siempre con el previo permiso por escrito de EL ARRENDADOR. Así mismo en el caso de realizar EL ARRENDATARIO variaciones y mejoras contrario al procedimiento de esta CLÁUSULA, además de las sanciones ya señaladas, será responsable de los daños y perjuicios que se causen, lo anterior en los términos del artículo 2016 del CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

NOVENA.- DE LA PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.- Queda prohibido al ARRENDATARIO, subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del BIEN INMUEBLE o los derechos del presente CONTRATO. Los subarrendamientos, traspasos o cesiones concertadas en contravención de lo estipulado en esta CLÁUSULA, además de ser nulos e inoperantes respecto de EL ARRENDADOR, darán lugar a la rescisión de este CONTRATO anticipadamente si ésta lo desea.

DÉCIMA.- DE LA LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES DE EL ARRENDADOR.- Acuerdan las PARTES que EL ARRENDADOR no se hace responsable de pérdidas de objetos que EL ARRENDATARIO dijera le corresponde ni de los daños y perjuicios que sufra por actos y omisiones de terceros inquilinos, autoridades o trabajadores.

De la misma forma acuerdan las PARTES que será únicamente responsabilidad de EL ARRENDATARIO la totalidad de conflictos que surjan entre EL ARRENDATARIO y terceros, inquilinos, autoridades o sus trabajadores; siendo obligación de EL ARRENDATARIO en el caso de que se deriven demandas en contra de EL ARRENDADOR pagar la totalidad de honorarios, gastos y responsabilidades derivadas de las mismas.

La falta de cumplimiento de lo dispuesto en esta CLÁUSULA generará la rescisión del presente CONTRATO, así como el pago de la totalidad de gastos, honorarios y responsabilidades, teniendo derecho EL ARRENDADOR a repetir por el monto de los gastos realizados contra EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.- Queda expresamente estipulado por las PARTES, que para la interpretación y cumplimiento del presente CONTRATO se someterán a la competencia y jurisdicción 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. Se conviene, así mismo, que serán a cargo de EL ARRENDATARIO todos los gastos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar por incumplimiento del Contrato, así como las costas que se causaren en caso de juicio por incumplimiento del ARRENDATARIO. Las PARTES declaran conocer las normas legales citadas en el presente CONTRATO y en especial aquellas a cuyo beneficio renuncian.

DÉCIMA SEGUNDA.- DEL INCREMENTO AL MONTO DE LA RENTA POR INFLACIÓN ABRUPTA.- En el caso de que los índices inflacionarios se disparen en más de un 5% cinco por ciento en relación al periodo anterior que marca el Banco de México, acuerdan las PARTES que se incrementará el monto de la renta en el mismo porcentaje que de dicha inflación.

DÉCIMA TERCERA.- MANIFESTACIONES RELATIVAS A LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- En el presente CONTRATO, manifiestan las PARTES que no existen error, dolo, violencia, mala fe, ni lesión, por lo que las PARTES convienen expresamente renunciar al derecho de pedir la nulidad del mismo por vicios del consentimiento.

DÉCIMA CUARTA.- MANIFESTACIONES RELATIVAS A LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Acuerdan las PARTES que los títulos que preceden a las cláusulas del presente CONTRATO, han sido puestas con el fin de facilitar la consulta de las mismas, por lo que de ninguna forma limitan o condicionan el texto del clausulado.

DÉCIMA QUINTA. RESCISIÓN. Las partes convienen en que el presente contrato podrá ser rescindido en caso de incumplimiento, y al respecto aceptan que cuando sea **"EL ARRENDADOR"** el que determine rescindirlo por incumplimiento a lo estipulado en el presente contrato como causa de rescisión, dicha rescisión operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial; si es **"EL ARRENDATARIO"** quien decide rescindirlo, será necesario que acuda por escrito ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia de Teocaltiche, Jalisco y obtenga la declaración correspondiente.

DECIMA SEXTA.- Ambas partes manifiestan que el presente contrato lo celebran sin coacción, dolo, violencia, lesión o mala fe que pudiera afectar de nulidad la voluntad de las partes en el contrato.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su alcance, lo ratifican y firman en tres tantos así como en presencia de dos testigos en el municipio de Teocaltiche, Jalisco; el día 4 de Enero del año 2019 dos mil diecinueve.

"ARRENDADOR"


MTR. ABEL HERNÁNDEZ MÁRQUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

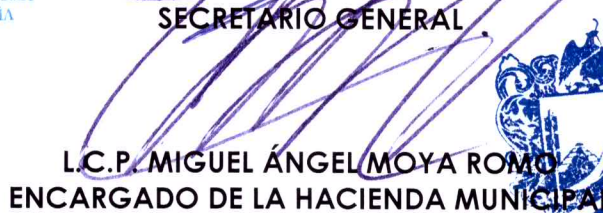



LIC. CAROLINA REYES CHÁVEZ
SÍNDICO MUNICIPAL




LIC. ALDO ELISEO SANCHEZ PEREZ
SECRETARIO GENERAL




L.C.P. MIGUEL ÁNGEL MOYA ROMO
ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL



"ARRENDATARIO"


C. NANCY YARELI DURAN.

TESTIGOS


ARRENDATARIO


ARRENDADOR

Contrato: Prestación de Servicios.
Dirección Jurídica.
Contrato número 02/DJ/M/2019.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CUERPO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NÚMERO 015/DJ/MD/2018, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS REPRESENTANTES DEL MUNICIPIO DE TEOCALTICHE, JALISCO; MTRO. ABEL HERNANDEZ MARQUEZ, LIC. CAROLINA REYES CHAVEZ, LIC ALDO ELISEO SANCHEZ MARTINEZ Y L.C.P. MIGUEL ANGEL MOYA ROMO; Y POR OTRA PARTE EL PRESTADOR DE SERVICIOS REPRESENTADO POR EL C. ÓSCAR IÑIGUEZ GUZMÁN, EL CUAL CONSISTENTE EN 6 SEIS FOJAS ÚTILES POR SU ANVERSO, INCLUYENDO ÉSTA. EL PRESENTE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, CON FECHA DE 4 DE ENERO DEL 2019 DOS MIL DIECINUEVE.