



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

C01/2020

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA "UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA" REPRESENTADA POR EL ING. VÍCTOR RAVELERO VÁZQUEZ, EN SU CARÁCTER DE RECTOR, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA UPZMG" Y POR LA OTRA LA C. ESMERALDA MINAMI CHÁVEZ, A QUIEN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", QUIENES SUSCRIBEN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

DECLARA "LA UPZMG" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:

- I. Ser un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, con personalidad jurídica y patrimonio propio de conformidad con el Decreto número 20449 mediante el cual se expide la Ley Orgánica de la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara, publicada en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha del 10 de febrero 2004.
- II. Que el ciudadano Mtro. Víctor Ravelero Vázquez, comparece con el carácter de Rector del Organismo Público Descentralizado y que cuenta con las facultades necesarias para representar y obligar a su representada en el presente contrato de conformidad con lo establecido en el Artículo 21, 24, fracción VII, y los demás ordenamientos legales aplicables de la Ley Orgánica de la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara.
- III. Que para los efectos de este contrato señala como su domicilio convencional en la Carretera a Tlajomulco – Santa Fe Km. 3.5 No.595, Colonia Lomas de Tejeda, en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. C.P. 45640.

DECLARA "EL ARRENDATARIO" LA C. ESMERALDA MINAMI CHÁVEZ:

- I. Ser de nacionalidad mexicana, de 28 años de edad.
- II. Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con número N1-ELIMINADO según acredita con la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales de fecha 18 de enero de 2020.
- III. Que tiene ubicado N2-ELIMINADO 2 en la colonia Valle 45653

ANTECEDENTES:

LA UPZMG no convocó a licitación pública con fundamento en el artículo 14 fracción I de la Ley de Adquisiciones y Enajenaciones del Estado de Jalisco, ya que no existen suficientes proveedores en la zona, debido a que las instalaciones de LA UPZMG se encuentran en un área donde actualmente solo brindan el servicio un número muy limitado de proveedores.

Car. Tlajomulco a Santa Fe km 3.5 #595 Col. Lomas de Tejeda, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco CP 45640.

Tel: 30 40 99 00

www.upzmg.edu.mx





UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - "LA UPZMG" entrega a "EL ARRENDATARIO" y este lo recibe a su entera satisfacción en calidad de arrendamiento para dedicarla al comercio de servicio de papelería para el alumnado, el uso y goce de un espacio que ocupa la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara, junto con todos los accesorios, ubicada en carretera Tlajomulco-Santa Fe, Km. 3.5 No. 595 Lomas de Tejeda, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, C.P. 45640, bien inmueble que se entrega en las condiciones de uso que se detalla en el inventario que se describe dentro de la cláusula DÉCIMO PRIMERA del presente instrumento.

SEGUNDA. - Los contratantes pactan de común acuerdo que "EL ARRENDATARIO" pagará a "LA UPZMG" en efectivo por concepto de renta mensual respecto del inmueble arrendado, la cantidad de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 m.n.), cantidad que será pagada por mensualidades a los días primero de cada mes, la cual será depositada a la cuenta 4032209025 de la Institución Bancaria HSBC a nombre de Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara, comprobando el pago con el recibo correspondiente, dicha renta durará la vigencia del contrato y en caso de demora mayor de tres días en el pago de cada mensualidad causará un interés natural equivalente al 5% cinco por ciento cada día sobre la cantidad señalada anteriormente y como interés moratorio el 10% de interés mensual o bien lo que resulte de aplicar la tasa de interés del importe del Aumento del índice Nacional de Precios al Consumidor, según información que registre el Banco de México, que se cause entre la fecha en que deba hacerse el pago y en la que se efectúe el mismo, sin que por ello "LA UPZMG" esté impedida para demandar la rescisión del contrato conforme a lo establecido por el artículo 2144 fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco.

Ambas partes convienen libremente en que el precio del arrendamiento es el justo, por lo que "EL ARRENDATARIO" renuncia en forma expresa a lo dispuesto por el numeral 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.

TERCERA. - Los contratantes pactan que el término y duración del presente contrato será de un año del día 01 de enero de 2020 empezando a surtir sus efectos esta fecha y terminando el mismo el día 31 de diciembre de 2020, por lo tanto en la fecha de vencimiento "EL ARRENDATARIO" devolverá "LA UPZMG" la posesión física del inmueble objeto de este contrato en el mismo estado de conservación en que lo recibe, junto con sus frutos, mejoras y accesiones, renunciando expresamente al derecho de prórroga y tácita reconducción establecido en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco, así mismo no se entenderá prorrogado el mismo sino mediante contrato expreso y por escrito que celebren ambas partes, por consiguiente renuncia "EL ARRENDATARIO" al derecho de prórroga que le confieren los artículos 2025, 2027 y 2043 del Código Civil del Estado de Jalisco. Si al finalizar la vigencia del presente contrato "EL ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble sin autorización de "LA UPZMG", expresamente ésta para que sea válida solo podrá ser mediante la firma de un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, por lo que en caso de juicio de desocupación pagará "EL ARRENDATARIO" una

Car. Tlajomulco a Santa Fe km 3.5 #595 Col. Lomas de Tejeda, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco CP 45640.

Tel: 30 40 99 00

www.upzmg.edu.mx





renta de mensualidad por adelantado de \$3,000 (TRES MIL PESOS 00/100 MN). Mismo que durante el juicio de desocupación se incrementará cada vez y en la misma proporción y porcentaje en que se incremente la INFLACIÓN MARCADA POR EL BANCO DE MÉXICO.

CUARTA. - En caso de que "EL ARRENDATARIO" quisiera cancelar el presente contrato antes del término estipulado, tendrá que estar al corriente en la renta y en todos los pagos de los servicios y avisar con dos meses de anticipación como queda estipulado en la CLÁUSULA TERCERA de este contrato y como penalidad por incumplimiento perderá el Depósito dejado en garantía.

QUINTA. - Convienen expresamente las partes que durante la vigencia del presente contrato, el pago de las mensualidades rentísticas se incrementarán en la misma proporción que aumente el salario mínimo que rija en la Zona Económica de esta ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, misma que empezará a surtir efectos al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, sin necesidad de "LA UPZMG" de dar aviso por escrito a "EL ARRENDATARIO" de dicho incremento en el pago de las rentas, obligándose "EL ARRENDATARIO" a cubrir las mismas en la fecha señalada.

SEXTA. - Todos los arreglos, vidrios o composturas que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", y si al desocupar el inmueble "EL ARRENDATARIO" lo deja dañado, así como los bienes muebles, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado conforme a lo dispuesto por el artículo 2019 del Código Civil del Estado de Jalisco.

SÉPTIMA. - Queda prohibido para "EL ARRENDATARIO", subarrendar, traspasar, ceder o donar en cualquier forma el uso y goce del bien inmueble arrendado o bien los derechos del presente contrato, para ello ambas partes acuerdan que todo traspaso o cesión concertadas en contravención a las disposiciones aplicables dentro del presente instrumento, serán nulas de pleno derecho e inoperantes respecto de "LA UPZMG" con lo cual esta podrá dar lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento si así lo desea.

OCTAVA. - Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" hacer variación alguna al inmueble arrendado aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito de "LA UPZMG". Pero las mejoras que "EL ARRENDATARIO" haga en el inmueble arrendado ya sean útiles o de ornato quedará a beneficio del inmueble, en los términos de los artículos 917 y 926 del Código Civil del Estado de Jalisco, renunciando expresamente "EL ARRENDATARIO" a la indemnización prevista por el artículo 931 del mismo ordenamiento, y a lo dispuesto por los numerales 2003 y 2004, 2005 fracciones II, III, 2137, 2138, 2139 y demás relativos aplicables del mismo Código.

NOVENA. - Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" guardar, conservar o tener materiales explosivos o inflamables en el inmueble arrendado; será responsable de los daños y perjuicios que se causen al inmueble arrendado, así como a los bienes muebles, con motivo de cualquier

Car. Tlajomulco a Santa Fe km 3.5 #595 Col. Lomas de Tejada, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco CP 45640.

Tel: 30 40 99 00

www.upzmg.edu.mx





UNIVERSIDAD DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

sinietro que acontezca y que dañe al inmueble o los bienes muebles tratándose de caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMA. - Manifiesta "EL ARRENDATARIO" que con esta fecha ha recibido el inmueble a que se refiere la Cláusula Primera del presente instrumento en perfectas condiciones y en estado de servir para el uso convenido, de acuerdo con el inventario inserto al final del presente contrato, para lo cual se compromete a devolverlo en las mismas condiciones en que le fue entregado y obligándose además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, tanto en el interior como en las áreas verdes y área de estacionamiento, obligándose también a componer los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sea imputable, reparaciones, reposiciones o compostura que para el buen servicio requieran así como dejar completamente pintado el inmueble arrendado al momento de la desocupación, así como aquellos que regularmente son causados por el uso y que impliquen molestias, etc, y existentes en el inmueble arrendado, así como a pagar las multas impuestas por las autoridades administrativas y judiciales que por el mal uso de los mencionados establezcan de acuerdo a los reglamentos y leyes que deberán de observarse para la conservación en buen estado del inmueble arrendado.

DECIMA PRIMERA. - Los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato, además de las establecidas por la ley, las siguientes:

- a) El no pago de rentas pactadas en el lugar y plazo convenido, es decir, el pago impuntual de las mismas.
- b) Destinar "EL ARRENDATARIO" el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en este contrato.
- c) Guardar en el inmueble arrendado sustancias peligrosas, explosivas o inflamables.
- d) Variar el inmueble dado en arrendamiento, haciéndole "EL ARRENDATARIO" modificaciones estructurales.
- e) Que los fiadores dispongan o graven el inmueble de que han dicho ser propietarios y con el que garantizan el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato, a no ser que se presente otro fiador por "EL ARRENDATARIO", con el inmueble libre de gravámenes en un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha en que lo requiera "LA UPZMG".
- f) Causar "EL ARRENDATARIO" daños al inmueble arrendado.
- g) Si "EL ARRENDATARIO" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula.

DECIMA SEGUNDA. - "EL ARRENDATARIO" será responsable de las costas y gastos que se causen con motivo de cualquier controversia suscitada con respecto al presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

DECIMA TERCERA. - "EL ARRENDATARIO" en caso de cualquier juicio o notificación, deberá ser notificado en el domicilio de la finca arrendada. "EL ARRENDATARIO" al vencimiento de este contrato y al desocupar el inmueble arrendado, deberá mostrar a "LA UPZMG" los justificantes de estar al corriente respecto del inmueble arrendado. El consumo de energía eléctrica, agua y gas, será por cuenta de "EL ARRENDATARIO".

Car. Tlajomulco a Santa Fe km 3.5 #595 Col. Lomas de Tejeda, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco CP 45640.

Tel: 30 40 99 00

www.upzmg.edu.mx





UNIVERSIDAD
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

DECIMA CUARTA. - EL ARRENDATARIO entrega y "LA UPZMG" recibe a la firma del presente contrato la cantidad de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 m.n.) en calidad de depósito, para garantizar el pago de los daños que se hubieren ocasionado al inmueble arrendado y recibido este de conformidad por "EL ARRENDATARIO" y cuando muestre "EL ARRENDATARIO" los pagos de dichos conceptos, se le devolverá la misma cantidad sin interés alguno, siempre y cuando este al corriente en sus rentas. En caso de que "EL ARRENDATARIO" contrate a su nombre cualquier servicio comercial de teléfono, servicio de televisión por cable u otro, el uso y sus pagos serán por cuenta exclusiva del mismo y el inmueble materia de este contrato no servirá para garantizar algún adeudo.

DECIMA QUINTA. - "LA UPZMG" no se hace responsable de pérdidas de objetos olvidados dentro del inmueble arrendado al momento de desocupar el inmueble y que "EL ARRENDATARIO" dijera que le corresponden, ni de los daños y perjuicios que sufran por actos u omisiones de terceros u otros inquilinos.

DECIMA SEXTA Convienen expresamente las partes en unión de la persona que concurre como fiador dentro del presente instrumento, que en caso de que al término del presente contrato no fuere suscrito uno nuevo, permaneciendo "EL ARRENDATARIO" en posesión del inmueble arrendado, además del monto que ya venía realizando, se le aumentará el pago de la renta mensual en la proporción equivalente a un 10% cada mes, hasta que el inmueble fuere desocupado judicial o extrajudicialmente.

DECIMA SEPTIMA. - Queda expresamente obligado "EL ARRENDATARIO" que en caso que diera lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con la intervención de abogados, por falta de cumplimiento en sus obligaciones contraídas dentro del presente instrumento, será responsable de pagar las costas que se generen por motivo de los procedimientos judiciales correspondientes, que en ningún momento serán inferiores a quinientos días de salario mínimo que rija en la zona económica de Guadalajara, debiendo además de cubrir una cantidad equivalente a 12 meses de renta por concepto de gastos de cobranza.

DECIMA OCTAVA. - para el caso de que el inmueble materia del presente contrato llegare a ocurrir un siniestro no natural y en el existan pérdidas físicas o materiales, los gastos, reparaciones de los daños y las responsabilidades civiles o penales serán por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO", pero si este fuese por causas de efectos físicos naturales liberan de cualquier responsabilidad al efecto a "EL ARRENDATARIO".

DECIMA NOVENA. - Convienen expresamente las partes que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someten tácita y expresamente a los tribunales de esta ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, renunciando a cualquier otro que pudiera corresponderles por motivo de sus domicilios.

Car. Tlajomulco a Santa Fe km 3.5 #595 Col. Lomas de Tejeda, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco CP 45640.

Tel: 30 40 99 00

www.upzmg.edu.mx





UNIVERSIDAD DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

Leído que fue el presente contrato a sus otorgantes y conformes con el contenido del mismo, los ratifican y firman en unión de los testigos que fueron llamados para este acto y que son mexicanos por nacimiento mayores de edad y vecinos de esta ciudad.

“LA UPZMG”

MTRO. VÍCTOR RAVELERO VÁZQUEZ
RECTOR

“EL ARRENDATARIO”

N3-ELIMINADO 6

C. ESMERALDA MINAMI CHÁVEZ

TESTIGO

LIC. JUAN CARLOS PÉREZ JÍMENEZ
JEFE DE R.M. Y S.G.

TESTIGO

N4-ELIMINADO 6

C. MARIANA MATAMOROS PÉREZ

Car. Tlajomulco a Santa Fe km 3.5 #595 Col. Lomas de Tejeda, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco CP 45640.

Tel: 30 40 99 00

www.upzmg.edu.mx



FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

2.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

3.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

4.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."