



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

C06/2018

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. ENRIQUE JAVIER SOLÓRZANO CARRILLO, EN SU CARÁCTER DE RECTOR, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ INDISTINTAMENTE EL "ARRENDADOR O LA UNIVERSIDAD" Y POR LA OTRA HERNANDEZ LEON JAHAZIEL EDUARDO, A QUIEN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", QUIENES SUSCRIBEN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

DECLARA "EL ARRENDEDOR" 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. Enrique Javier Solórzano Carrillo, 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 la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara tiene por objeto impartir educación superior en los niveles de licenciatura para formar profesionistas, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles para la sociedad, así como organizar y realizar investigaciones, principalmente acerca de las condiciones y problemas nacionales, y extender con la mayor amplitud posible los beneficios de la cultura.
- IV. 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.
- V. Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria bajo la clave: **UPZ-040210-R31**.

[Handwritten signatures and initials]

La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y **Hernández Leon Jahaziel Eduardo**, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

EL ARRENDATARIO":

- I. Que **HERNANDEZ LEON JAHAZIEL EDUARDO**, es una persona física que se encuentra facultada para contratar y obligarse, manifestándose bajo protesta de decir verdad, que se dedica a la prestación del servicio de alimentos y banquetes.
- II. Que el **Ciudadano HERNANDEZ LEON JAHAZIEL EDUARDO**, tiene por objeto: ofrecer alimentos, con las características descritas en la propuesta técnica emitida el día de 02 de julio 2018.
- III. Que tiene plena capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente instrumento y reúne las condiciones técnicas y económicas necesarias para obligarse a la ejecución del objeto presente.
- IV. Que cuenta con acta de nacimiento, INE con número de folio 1103022718235 para identificarse como persona moral en copia simple.
- V. Que señala domicilio convencional para todos los fines de este contrato, así como para recibir todo tipo de citas y notificaciones, la finca marcada como Domicilio, C. Sierra de Ayllon Mza.487 Lte. 08, Fracc. Chulavista No. 23477, Los Cabos, B.C.S.

Ambas partes manifiestan que se reconocen recíprocamente el carácter con el que comparecen, por lo cual sujetan el presente contrato al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas.

ANTECEDENTES:

La Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara convocó a personas físicas y jurídicas a prestar sus servicios de Snack 2 en las instalaciones de la Universidad, mediante convocatoria de fecha 02 de julio de 2018, publicada en la web y periódicos murales de esta institución, la cual, se recibieron 5 propuestas, resultando adjudicada la PRESENTE, por lo cual se procedió a formalizar el presente contrato.

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato es dar en arrendamiento el bien inmueble en las inmediaciones de la finca 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 ubica

La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y **Hernández Leon Jahaziel Eduardo**, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

en el exterior a un costado del área de deportes y que será destinado al comercio para prestar servicios de alimentos, al alumnado, personal docente y administrativo de la Universidad, en forma simultánea.

SEGUNDA.- EL "ARRENDADOR" se obliga a permitir el uso o goce temporal del bien inmueble descrito en la cláusula primera, junto con todos sus accesorios y **EL "ARRENDATARIO"** se compromete a pagar por el uso o goce del bien un precio cierto y en dinero en la forma y modalidades establecidas en este contrato.

El bien dado en arrendamiento se encuentra en un espacio exterior, el cual dispone de energía eléctrica.

TERCERA.- VIGENCIA.- El presente instrumento contractual comenzará a surtir efecto a partir del **06 de agosto del año 2018 dos mil dieciocho** hasta el **21 de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho**. La vigencia del presente contrato es por tiempo definido, el cual será de 5 (cinco) meses, y empezará a correr a partir del 06 del mes de agosto del presente año y terminará el día 21 del mes de diciembre del mismo año.

Una vez finalizado el término del presente contrato no se entenderá prorrogado, sino mediante firma de un nuevo contrato.

CUARTA.- MONTO.- EL "ARRENDATARIO" se compromete a pagar por el uso, goce y disfrute del bien inmueble objeto del presente contrato de **\$ 800.00 (OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) Mensuales** de forma de transferencia bancaria, en el domicilio donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del presente contrato, el descrito en la cláusula primera, en el área de almacenes.

QUINTA.- MODIFICACIONES DE LOS PRECIOS.- El pago del arrendamiento se llevará a cabo tal y como se describe en la cláusula cuarta del presente contrato, con la excepción de los meses de abril, julio y diciembre del año 2018, en los cuales el **"ARRENDATARIO"** cubrirá solo la parte proporcional de los días hábiles que se laboran dentro de la institución, tomando en consideración la cantidad de \$800.00 (ochocientos pesos 00/100 M.N.) señalada en la cláusula anterior como concepto de pago de arrendamiento.

SEXTA.- FORMA DE PAGO.- EL "ARRENDATARIO" se compromete a cubrir la renta mensual los días 16 de cada mes al **"ARRENDADOR"**.

Para tal efecto de proceder a ocupar el bien inmueble, el primer pago deberá cubrirse el día 13 del mes de agosto del año 2018, así como también deberá entregar el pago de un mes, como depósito

[Handwritten signatures]

La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y **Hernández Leon Jahaziel Eduardo**, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

para cubrir adeudos de servicios o desperfectos que sufriera el bien inmueble, al momento del vencimiento del plazo fijado en el presente contrato.

SÉPTIMA.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y LA CALIDAD.- El "ARRENDATARIO" garantiza la calidad de los servicios objeto de este contrato, en el entendido de que los ofertó y prestará con la mejor calidad y cumplen con todas las especificaciones detalladas en el "ANEXO 1" PROPUESTA TÉCNICA requeridas por "ARRENDADOR".

El "ARRENDATARIO", se compromete a cumplir con los requerimientos de la Norma ISO 14001:2015 Sistema de Gestión del Medio Ambiente.

OCTAVA.- PENAS CONVENCIONALES.- El "ARRENDATARIO" en caso de demora en el incumplimiento de su obligación de cubrir puntualmente con el pago de la renta, pagará interés moratorio a razón del 5% por ciento mensual, por cada mes de retraso, sobre saldos insolutos.

Vencido el plazo fijado en el presente contrato de Arrendamiento, el "ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho a la prórroga legal a que se refiere el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco, para todos los efectos legales a que haya lugar. Lo anterior, se estipula sin perjuicio de las prórrogas voluntarias que se estipulen por las partes, mismas que deberán de estipularse por escrito.

NOVENA.- Conviene las partes que los refrescos y aguas que se expendrán, serán contratados con la empresa con la cual la Universidad tenga convenio.

DÉCIMA.- Las partes convienen que el equipamiento para prestar el servicio de ALIMENTOS, que no requieran para su preparación gas LP, son 1 refrigerador, bancos de la empresa que surte el refresco (los utensilios de cocina) será aportado por "ARRENDATARIO"; el mantenimiento y resguardo será responsabilidad del mismo.

DÉCIMA PRIMERA.- Los precios y los menús serán los que previamente "EL ARRENDATARIO" presentó por medio de su propuesta entregada a la Universidad, los cuales deberán estar a la vista, de la comunidad, de igual forma están contemplados como obligatorios todos los puntos emanados del mismo documento tales como servicios adicionales, e imagen institucional contenidos en la propuesta técnica, así como las sugerencias y propuestas que se tengan por parte de la comunidad universitaria, documentos que se anexan y forman parte integrante del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- Queda expresamente convenido que el personal del "ARRENDATARIO", auxiliar o de planta dependerá exclusivamente de él, sin que se establezca ningún vínculo laboral

[Handwritten signatures]

La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y Hernández Leon Jahaziel Eduardo, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

entre "LA UNIVERSIDAD" y el mismo quedando a cargo de "EL ARRENDATARIO", todas las responsabilidades provenientes de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia LABORAL, sin que por ningún motivo se considere Patrón o Patrón sustituto a "LA UNIVERSIDAD".

DÉCIMA TERCERA.- EI "ARRENDATARIO" se obliga a darle al bien inmueble objeto de este contrato, el uso de comercio que corresponda conforme a su naturaleza o destino del mismo, siendo causa de rescisión del contrato todo uso diferente a lo estipulado por este contrato.

DÉCIMA CUARTA.- EI "ARRENDATARIO" se obliga a entregar el bien arrendado, con todos los accesorios, en estado adecuado para el uso convenido y en las condiciones en la que se recibió, reuniendo todos los requisitos de higiene y seguridad. Así mismo podrá realizar todas las reparaciones necesarias, con el consentimiento por escrito del "ARRENDADOR", para mantener el inmueble en buen estado y que el mismo siga destinado para el uso descrito en este contrato.

DÉCIMA QUINTA.- EI "ARRENDATARIO" se obliga expresamente a poner en conocimiento del "ARRENDADOR" de toda necesidad de reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios causados por su omisión.

Las partes convienen en que el "ARRENDATARIO" no podrá haber variación alguna en el inmueble, ni con el carácter de mejora, sin previo permiso por escrito del "ARRENDADOR", y todas aquellas que se hicieren en contravención a lo anteriormente dispuesto, sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán a beneficio del inmueble y sin derecho del "ARRENDATARIO" para cobrar traspaso o indemnización alguna, por lo que renuncia expresamente al beneficio concedido por el artículo 2026 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

DÉCIMA SEXTA.- "EL ARRENDADOR" se obliga a permitir al "ARRENDATARIO" de realizar todos los actos tendientes para atender reparaciones urgentes e indispensable, que sean necesarios para que al inmueble se mantenga en buen uso, comprometiéndose el "ARRENDATARIO" dar aviso por escrito al "ARRENDADOR" de las reparaciones urgentes e indispensables en un plazo no mayor a 24 horas de dichas reparaciones.

DECIMA SÉPTIMA.- EL "ARRENDATARIO" se obliga a responder de los perjuicios que el arrendador sufra por su culpa o negligencia.

DECIMA OCTAVA.- EL "ARRENDATARIO" traspasar el comercio establecido en el bien inmueble arrendado.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y **Hernández Leon Jahaziel Eduardo**, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

DECIMA NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" no podrá Subarrendar el bien inmueble objeto del presente contrato.

Así mismo no podrá el **"ARRENDATARIO"** traspasar el comercio establecido en el bien inmueble arrendado.

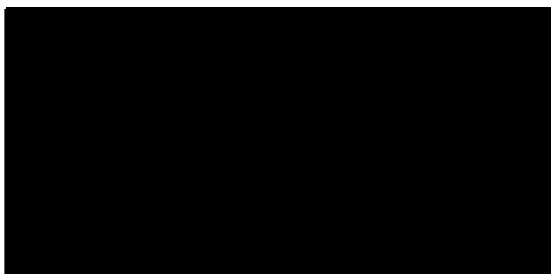
VIGÉSIMA.- El pago de los gastos por concepto de Energía Eléctrica, Agua y drenaje, quedan incluidos en el pago de renta, las cuotas de mantenimiento o cualesquier otro servicio se realizará por cuenta exclusiva del **"ARRENDATARIO"**, sin que se entienda por este acto, abonos o pagos parciales al numerario rentístico.

No así los pagos de los impuestos derechos y gastos que se llegaren a causar con motivo del pago del impuesto predial.

VIGÉSIMA PRIMERA.- El presente contrato se podrá rescindir por las siguientes causas:

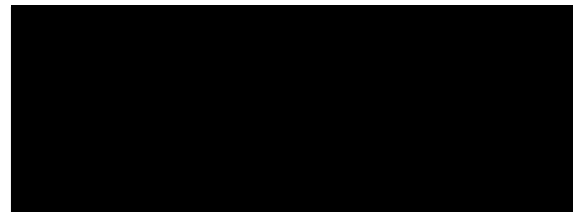
- a) Por el incumplimiento de pago de renta por parte del **"ARRENDATARIO"**
- b) Por la expropiación del bien inmueble.
- c) Por el acuerdo de voluntades de ambas partes por escrito, en donde se expresa fehaciente.
- d) Por el incumplimiento de las obligaciones aquí estipuladas.
- e) Por el incumplimiento a lo estipulado en el Anexo I
- f) Por lo estipulado en el Código Civil del Estado de Jalisco.

Leído que fue el presente contrato por ambas partes y enterados de su contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas que en el mismo se precisan, manifiestan que el mismo no existe error, dolo mala fe o enriquecimiento ilegítimo, por lo cual lo firman de común acuerdo por duplicado el día 06 de agosto del 2018, renunciando a cualquier acción de nulidad.



Rector

Universidad Politécnica de la Zona
Metropolitana de Guadalajara



HERNÁNDEZ LEON JAHAZIEL EDUARDO

Arrendador

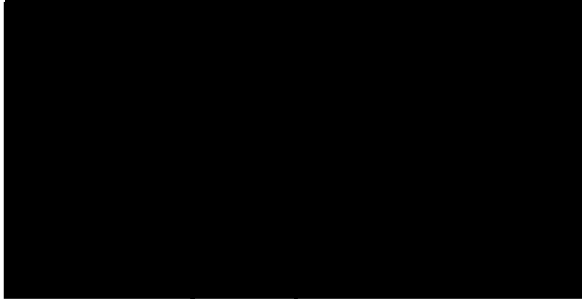
La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y **Hernández Leon Jahaziel Eduardo**, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018

Página 6 de 7



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

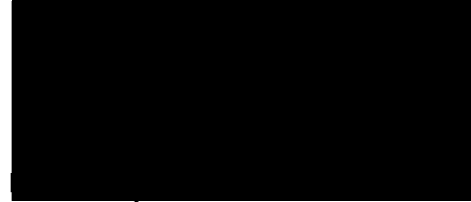
TESTIGO



Secretario Académico

Universidad Politécnica de la Zona
Metropolitana de Guadalajara

TESTIGO



Jefa de Depto. Recursos Materiales y
Servicios Generales

Universidad Politécnica de la Zona
Metropolitana de Guadalajara

La presente foja pertenece al contrato por la Universidad Politécnica de la Zona Metropolitana de Guadalajara y
Hernández Leon Jahaziel Eduardo, para el "Arrendamiento de Espacio Snack 2" 2018

Página 7 de 7