

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA ELBA LUCIA LEDEZMA GUERRERO, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE A UEA CENTRO UNIVERSITARIO REPRESENTADA POR LA C. JAZMIN NASHELI CASTELLANOS ARREOLA A QUIEN EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", QUIENES VOLUNTARIAMENTE SE SUJETAN AL TENER DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES

I.- Declara el "EL ARRENDADOR":

- a) Ser una persona física de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus facultades civiles y legales y con la capacidad jurídica suficiente para la celebración de este acto.
- b) Que es dueño legítimo del inmueble ubicado en:  
AV. AMERICAS NO. 250  
COLONIA LADRON DE GUEVARA  
GUADALAJARA, JAL.  
Mismo que se encuentra libre de gravamen y al corriente en el pago de sus impuestos y atribuciones.

II.- Declara el "EL ARRENDATARIO":

- a) Que la C. JAZMIN NASHELI CASTELLANOS ARREOLA, en su calidad de representante legal, acredita su personalidad con copia de la escritura pública número 3524 de fecha 1 de diciembre de año 2009, otorgada ante la fe del Lic. Luis Fernando Gonzalez Landeros, por lo que cuenta con las facultades bastantes y suficientes para representar a (UEA CENTRO UNIVERSITARIO), mismas que no le han sido revocadas, modificadas o, de cualquier otra forma, limitadas.
- b) Que es su interés tomar en arrendamiento el inmueble descrito en la declaración I.

Hechas las declaraciones que anteceden, se reconocen mutuamente la personalidad, convienen en obligarse en los términos de las siguientes:

Primera "El arrendador" da, en arrendamiento a "el arrendatario", el inmueble marcado con el numero 250 de la Av. Américas col. Ladrón de Guevara, de la ciudad de Guadalajara, Jalisco y manifiesta que dicho correspondiente, declarando "el arrendatario", a su vez, que se da por recibido de ella, a su entera satisfacción, y que se encuentra en las condiciones arriba indicadas.

"El arrendatario" declara que ha recibido el inmueble a que se refiere la clausula primera, en estado de servir para el uso convenido como Centro Educativo para Educación Superior, y se obliga a respetar todas las instalaciones que existen en el.

Segunda la renta estipulada por dicho inmueble, es por la cantidad de

\$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 MN) más IVA menos retenciones, que deberá pagar "el arrendatario" al "arrendador", precisamente dentro de los primeros 10 días de cada mes, en caso de no hacerlo dentro de este plazo pagara un interés del 7% mensual.

Se pacta como aumento automático del precio del arrendamiento para el siguiente año y subsecuente el porcentaje que indique el índice nacional de precios al consumidor o el pactado entre ambas partes.

Así mismo "el arrendador" y "el arrendatario" están de acuerdo en que la renta aquí pactada no sufrirá variación alguna en cuanto a su monto durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento.

Tercera: el presente contrato de arrendamiento tendrá vigencia de 7 años y dos meses mismo que comenzara a correr a partir del día 1 de junio del año 2010 y terminara el día 31 de julio de 2017.

Cualquiera de las partes podrá dar por, terminado el presente contrato, previo aviso a la otra parte mediante escrito con acuse de recibo con 30 días de anticipación, a la fecha en que se presenta dejar de arrendar el inmueble.

Si el arrendatario no desocupa el inmueble en la fecha de finalización del presente contrato (que incluye una prorroga de dos meses con sus respectivos pagos)

Cuarta: "el arrendador" se obliga a realizar, en el inmueble arrendado, las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado en las mismas buenas condiciones en que se encuentra, durante todo el tiempo que dure el presente contrato de arrendamiento.

Quinta: "el arrendatario" se obliga, por su parte, a efectuar las reparaciones de aquellos deterioros causados por el o por las personas que ocuparon el inmueble arrendado.

"El arrendatario" no podrá hacer variación alguna en el inmueble objeto de este contrato ni aun con el carácter de mejora si no existe autorización escrita por el "arrendador".

ART.1997.-el arrendatario está obligado poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones bajo de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Art. 2003.- el arrendador deberá pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato o posteriormente lo autorizo para hacerlas y se obligo a pagarlas;

II.- si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador, se rescindiera el contrato; y



III.- cuando el contrato se pactare por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizo al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de compensado por el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Art.- aun cuando el contrato se hubiese pactado que las mejoras realizadas por cuenta del arrendatario queden en beneficio del bien arrendado, en el caso a que refieren las fracciones II y III del artículo que precede deberá ser reembolsado de ellas el arrendatario.

Sexta: "El arrendador", además se obliga:

- I. A no estorbar, de manera alguna, el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensable;
- II. A garantizar el uso o goce pacifico del inmueble arrendado, por todo el tiempo del contrato
- III. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario pos los defectos o vicios ocultos del inmueble objeto del contrato, anteriores al arrendamiento;
- IV. A responder de los daños y perjuicios, si el arrendatario sufre la evicción sobre toda o parte del inmueble arrendada;
- V. Expedir al arrendatario el recibo correspondiente a la cantidad que este le entregue, por concepto de la renta estipulada;
- VI. A devolver el saldo a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento en caso de que lo hubiere.

Art. 2005.- el arrendatario está obligado a:

- I. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia la de sus familiares, sirvientes, o subarrendatarios.
- III. Servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de él.
- IV. Poner en conocimiento del arrendador en el termino más breve posible todo usurpación o novedad dañosa que otros haya hecho o abiertamente prepara en el bien arrendado. En caso de no hacerlo responderá de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al arrendador con su omisión.

Séptima: "el arrendatario", además, se obliga:

- I. A pagar, cumplidamente, la renta estipulada;
- II. A servirse del inmueble arrendad solo para uso de oficina;
- III. A no subarrendar el inmueble, ni parte del el;
- IV. A no hacer cambio en el mismo sin el consentimiento, previo y por escrito, del arrendador;
- V. A dar aviso al arrendador de toda novedad prejudicial para el inmueble, así como de las goteras y deterioros de la misma, siendo responsable de los daños y perjuicios que su omisión cause;
- VI. A conservar el inmueble en el buen estado en que lo recibió, y a devolverlo en ese mismo estado al terminar el arrendamiento;
- VII. A devolver el saldo a favor del arrendador al terminar el arrendamiento en caso de que lo hubiera.

Octava: "El arrendatario" pagara los servicios de agua y luz, predial y gas del inmueble arrendado, así como las pensiones que se pagan por el servicio de policía, recogedores de basura y camión de basura a la junta de mejoramiento civil y material de dicha colonia.

Aunque será por cuenta de "el arrendatario" como ya se dijo anteriormente todos los gastos de manteniendo y de arreglo del inmueble, se obliga a dar aviso oportuno a "el arrendador" de cualquier desperfecto o daño que sufra el inmueble materia de este contrato inmediatamente que se suscite este, a fin de que el arrendador pueda estar pendiente de que el desperfecto se solucione o repare, con el fin de conservar el valor del inmueble y cumplir con el propósito del presente contrato.

Novena: "El arrendatario" se compromete a no utilizar en las áreas a viertas o cerradas de las instalaciones, substancias o materias que sean extremadamente inflamables o que desprendan polvo y/o gases, al igual que pintura de pistola. Se compromete a sí mismo a no causar ruido excesivo o cualquier otra situación que pudiera molestar a los vecinos.

Decima: se prohíbe expresamente a "el arrendatario" guardar o conservar en el inmueble materia de este contrato materiales explosivos, en la inteligencia de que hacerlo será responsable de los riesgos que se llegaran a presentar y de que este hecho será causa sufriente para la obligación de desocupar de inmediato el bien inmueble.

Decima primera: "el arrendatario" no podrá retener las rentas, siempre y cuando "el arrendador" cumpla con la entrega de los recibos de arrendamiento al arrendatario cada mes y se cumplan las clausulas pactadas en este contrato.

Decima segunda: el incumplimiento por "el arrendatario" de cualquiera de las clausulas y obligaciones establecidas en este contrato, serán causa de rescisión inmediata del mismo, facultando a "el arrendador" a solicitar la devolución de dicho inmueble así como realizar el corbo de cualquier adeudo que exista.

Derecho de preferencia: "el arrendador" se obliga a conceder prioridad a "el arrendatario" a seguir arrendando el inmueble materia de este contrato al termino del mismo.

El arrendatario se compromete a entregar al arrendador los recibos por el pago de los servicios de luz y agua, así como gas y teléfono, con el sello de pagado cada mes al efectuar su pago de renta.

Terminación anticipada: en caso de que el inmueble materia de este contrato sea desocupado por el arrendatario antes del vencimiento del término establecido se penalizara con un mes de renta en beneficio se penalizara con un mes de renta en beneficio del arrendador.

DEPOSITO: QUEDA EN CALIDAD DE DEPOSITO EL EQUIVALENTE A 1 MES DE RENTA, ES DECIR LA CANTIDAD DE \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN) ESTA CANTIDAD SE DEJARA PARA ARREGLOS DEL INMUEBLE ARRENDADO SI ESTE SUFRIERA

DETERIOROS OCASIONADOS POR EL ARRENDATARIO, EN CASO DE QUE UNA VEZ ENTREGADO EL INMUEBLE ARRENDADO DEBIDAMENTE DESOCUPADO POR EL ARRENDATARIO Y RECIBIDO DE CONFORMIDAD POR EL ARRENDADOR Y NO HUBIERE REPARACIONES QUE HACER, LA DEVOLUCION DEL DEPOSITO AL ARRENDATARIO DEBERA SER DE INMEDIATO Y SI HUBIERE REPARACIONES, SE DEVOLVERA EL REMANENTE.

Que leído y explicado el presente contrato lo firman por duplicado ambas partes de conformidad el día 1 del mes de septiembre del año 2010.

"EL ARRENDADOR"

E. Lucia Leodesma GPO

C. ELBA LUCIA LEDEZMA GUERRERO

Fco Javier Castellanos Silva  
TESTIGO

"EL ARRENDATARIO"

C. JAZMIN NASHIEL CASTELLANOS ARREOLA

Marva Velazquez Vadillo  
TESTIGO