

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA JALISCO, A 20 DE AGOSTO DE 2021, COMPARECIERON POR UNA PARTE EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO, DENOMINADO **INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL EL MTRO. **HÉCTOR PIZANO RAMOS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**EL ARRENDADOR**" Y POR LA OTRA PARTE EL **C. GABRIEL HERNÁNDEZ MAGDALENO** A QUIEN SE LE DENOMINARA "**EL ARRENDATARIO**" Y FINALMENTE EL **C. GABRIEL HERNÁNDEZ SÁNCHEZ**, QUIEN A TITULO PERSONAL POR SU PROPIO DERECHO SE CONSTITUYE COMO "**EL FIADOR**" DE "**EL ARRENDATARIO**", TODOS MEXICANOS, MAYORES DE EDAD, CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRAER DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACUERDAN QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUJETANDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL ARRENDADOR", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:

I.1.- Es un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto número 22862/LVIII/09, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" de fecha 19 de noviembre de 2009.

I.2.- Su designación como Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se acredita con el nombramiento otorgado a su favor, en cumplimiento a las facultades otorgadas mediante acuerdo emitido por el GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO, ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ y del cual tomó protesta con fecha 08 de marzo de 2021, y con fundamento en el artículo 154 fracciones XI, XV y XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer derechos y obligaciones a nombre de su representado, mediante la celebración del presente contrato de arrendamiento.

I.3.- Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 y que se encuentra al corriente en el pago de impuestos.

I.4.- "**EL IPEJAL**" es legítimo propietario del predio conocido como "**EL ESTUCHE GRANDE**" ubicado a 3 kilómetros del cruce de la carretera Tapalpa con la brecha que va a Atemajac de Brizuela Jalisco, con una superficie total de 162,045.50 metros cuadrados, adquirido mediante escritura número 1520 de fecha 9 de agosto de 1973, pasadas ante la fe del Lic. Diego Santacruz Alatorre, notario público No.47, de Guadalajara, Jal y que conforma un polígono de figura irregular con 12 vértices que se describe siguiendo las manecillas del reloj de la siguiente manera:

Del vértice 1 al vértice 2, una recta de 107.18 metros con rumbo N 14°00'E; enseguida al vértice número 3 en 19.30 metros y rumbo S 55°27'E; al vértice 4 en 216.24 metros y rumbo S 87°23'W al vértice 5 en 100.35 metros y rumbo N 10°21'E; al vértice 6 en 125.86 metros y rumbo S 86°50'W; al vértice 7 en 103.84 metros y rumbo N 11°11'E; al vértice 8 en 202.18 metros y rumbo S 81°50'W; al vértice 9 en 230.79 metros y rumbo S 54°28'W; al vértice 10 en 151.40 metros y rumbo S 50°07'W; al vértice 11 en 165.96 metros y rumbo S 48°05'W; al vértice 12 en 627.38 metros y rumbo N 84°41'E y finalmente al vértice 1, punto de partida en 296.23 metros y rumbo N 82°17'E.

I.5.- Que es su intención dar en arrendamiento el inmueble identificado en la declaración inmediata anterior, en los términos y condiciones establecidos en el clausulado del presente contrato.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.1.- Ser una persona física con plena capacidad legal para contraer derechos y obligaciones, en los términos del presente contrato y que se identifica mediante credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio 2465034275157.

II.2.- Su Registro Federal de Contribuyentes es **HEMG-800108-788** y que se encuentra al corriente en el pago de impuestos.

II.3.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 57 primer párrafo del Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado, vigente de conformidad a lo establecido por el artículo tercero transitorio de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato "**EL ARRENDATARIO**", constituye a favor de "**EL ARRENDADOR**" fianza y/o prenda y/o fideicomiso, cuyos datos son los siguientes:

FIADOR: GABRIEL HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, quien es propietario del inmueble ubicado en la calle Paseo del Encino número 124, La Herradura, del municipio de Zapopan, Jalisco, con número de cuenta predial 12013C8-027-0007-0000 y de forma voluntaria garantiza con el inmueble antes descrito el pago de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

II.4.- Manifiesta que no se dedica a ninguna actividad ilícita y que dará un uso legal y adecuado al bien inmueble, eximiendo de cualquier responsabilidad a **"EL ARRENDADOR"** y su propiedad por las probables conductas ilegales que se pudiesen realizar en el futuro, esto en cumplimiento a la Ley de Extinción de Dominio.

II.5.- Teniendo como domicilio particular el siguiente: calle Abadía No 34, colonia Del Pilar Residencial, C.P. 45405, del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

III.-DECLARA "EL FIADOR"

III.1.- Ser una persona física con plena capacidad legal para contraer derechos y obligaciones, en los términos del presente contrato y que se identifica mediante credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio 1177006427085.

III.2.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesta ser propietario del inmueble ubicado en la calle Paseo del Encino número 124, La Herradura, del municipio de Zapopan, Jalisco y que es su voluntad constituirse como fiador y garante de todas y cada una de las obligaciones contraídas por **"EL ARRENDATARIO"** en el presente contrato.

III.3.- Su Registro Federal de Contribuyentes es **HESG-491222-8AA** y que se encuentra al corriente en el pago de impuestos.

III.4.- Teniendo como domicilio particular el siguiente: calle José Palomar No 62 Z, interior 101, Col. El Retiro, C.P.44290, del municipio de Guadalajara, Jalisco.

IV.-DECLARAN "LAS PARTES":

IV.1. Tienen a la vista los documentos en los que constan las facultades con las que comparecen y consecuentemente reconocen recíprocamente capacidad y representación.

IV.2.- Convienen en someterse y obligarse en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato y de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto del arrendamiento. **"EL ARRENDADOR"** entrega en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, quien a su vez recibe de conformidad el predio denominado **"EL ESTUCHE GRANDE"** que se describe en la declaración 1.4 en perfectas condiciones para el uso de este contrato. Lo que ambas partes verificaron previo a la recepción.

SEGUNDA. Importe de la renta. **"EL ARRENDATARIO"**, se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta mensual la cantidad de **\$9,344.89 (NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 89/100 M.N)** más la cantidad de **\$0.00 (CERO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto del mantenimiento establecido en la cláusula Décima Novena del presente contrato.

TERCERA. Lugar y fecha de pago de la renta. Los pagos de la renta deberán ser realizados dentro de los cinco primeros días naturales de cada mes, en el domicilio de **"EL ARRENDADOR"**, ubicado en Avenida Magisterio número 1155, Colonia Observatorio en el Municipio de Guadalajara, Jalisco.

CUARTA. Ajustes de la renta. El ajuste en el monto de renta será en forma anual y se determinará conforme al avalúo practicado por el Perito Valuador autorizado por **"EL ARRENDADOR"**, no debiendo ser menor a la variación que sufra el Índice Nacional de Precios al Consumidor General que determine el INEGI durante el año inmediato anterior.

QUINTA. Vigencia. La duración del presente contrato comenzará a partir del **01 de septiembre de 2021 al 31 de agosto de 2022**, por lo que en esta fecha **"EL ARRENDATARIO"** devolverá a **"EL ARRENDADOR"** la posesión del inmueble objeto del contrato, en el mismo estado en el que los recibe, junto con sus frutos, accesorios y mejoras, renunciando expresamente al derecho de prórroga, así como a la tácita reconducción a que se refieren los artículos 2051 y 2143 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

SEXTA. Depósito en garantía. **"LA ARRENDATARIA"** entrega a **"EL ARRENDADOR"** y éste recibe, a la firma del presente la cantidad de **\$18,689.78 (DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE**

PESOS 78/100 M.N.) por concepto de depósito en garantía, el cual equivale a dos meses de la renta vigente y por lo cual, dicho monto se actualizará cada año para mantener la equivalencia referida.

El depósito garantiza el pago de los adeudos que pudieran existir por los servicios de energía eléctrica, gas, agua, teléfono o cualquier otro generado a cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**, los posibles daños ocasionados al inmueble arrendado y para abono a cuenta de rentas adeudadas. Así mismo, si **"LA ARRENDATARIA"** incurre en algunas de las prohibiciones contenidas en la cláusula DECIMO QUINTA, procederá la pérdida del depósito inicial en beneficio de la Institución sin necesidad de declaratoria de Autoridad alguna.

SÉPTIMA. Devolución del depósito. Una vez concluido el contrato, **"LA ARRENDATARIA"** podrá solicitar, dentro de los 60 días naturales posteriores a la entrega del inmueble, la devolución del depósito en garantía; dicha solicitud deberá presentarse por escrito ante la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de **"EL ARRENDADOR"** anexando los comprobantes de pago de los servicios que tuviera contratados. Una vez que **"EL ARRENDADOR"** haya constatado que no exista adeudo alguno, así como la baja de la licencia municipal y el inmueble se encuentre en buen estado se procederá a la devolución del depósito, de existir adeudos y/o reparaciones a cargo de **"LA ARRENDATARIA"** pendientes de ejecutar se procederá a descontar dichos gastos del depósito y solo se devolverá a **"LA ARRENDATARIA"** el monto que resultara a su favor posterior a las deducciones, en caso de existir.

OCTAVA. Obligaciones. **"EL ARRENDATARIO"** adquiere por este acto todas las obligaciones que como tal le corresponden, en términos de la normatividad aplicable, y particularmente las siguientes:

a) No podrá, sin consentimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"** conceder a un tercero el uso del bien entregado en arrendamiento.

b) Deberá aplicar toda diligencia en la conservación del bien, manteniendo el predio libre de malezas y fauna nociva, así como el mantenimiento, conservación y/o reposición en su caso, la malla perimetral y/o cercado de alambre de púas con sus accesorios.

c) Deberá responder de la pérdida del bien si lo emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando la pérdida sobrevenga por caso fortuito.

d) Deberá reforzar la malla o cercado de alambre que circula al terreno y sus accesorios, a fin de que se conserve en buen estado, sin que tenga derecho a reclamar el importe de los gastos que por tales conceptos se efectúen.

e) Deberá vigilar e informar de inmediato a la Dirección de Patrimonio de **"EL ARRENDADOR"**, cualquier anomalía, daño o invasión que se presente en el inmueble para que se tomen las medidas conducentes.

NOVENA. Destino. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a destinar el bien materia del presente arrendamiento única y exclusivamente para **"AGOSTADERO"** quedándole estrictamente prohibido cambiar el objeto del arrendamiento. En caso de que **"EL ARRENDATARIO"**, viole lo establecido en esta cláusula, dará lugar a la rescisión del presente contrato, además de ser responsable de las repercusiones de tipo legal que pudieran generarse ante las autoridades correspondientes.

"EL ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad declara que destinará el bien materia del presente arrendamiento única y exclusivamente para los fines a que se refiere el párrafo anterior, así mismo, señala **"EL ARRENDATARIO"**, bajo protesta de decir verdad, que se dedica a una actividad lícita, que no tiene antecedentes penales y que no se encuentra relacionada con la delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita o extorsión, por lo que el arrendador se comprometa a no incurrir en ninguna de las conductas señaladas en el artículo 8 de la Ley de Extinción de Dominio y por lo tanto en caso contrario responderá por cualquier daño o perjuicio realizado en contra del arrendador y el bien objeto del presente contrato, el cual se realiza de buena fe

DÉCIMA. Pena convencional. Una vez concluido el presente contrato, si **"EL ARRENDATARIO"** continua en posesión del inmueble arrendado sin consentimiento de **"EL ARRENDADOR"**, pagará por concepto de pena una renta mensual equivalente a la consignada en la cláusula segunda incrementada en un 100%, además de los incrementos anuales durante y posterior a la vigencia del contrato, sin que ello implique novación o prórroga de contrato en tanto no desocupe y entregue a satisfacción de **"EL ARRENDADOR"** el inmueble.

DÉCIMA PRIMERA. Interés Moratorio. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** en caso de incurrir en mora en el pago de renta; un interés moratorio mensual calculado conforme a los Certificados de la Tesorería de la Federación, adicionados en cinco puntos.

DÉCIMA SEGUNDA. Vencimiento anticipado. El presente contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si **"EL ARRENDADOR"** vende o transmite la propiedad del inmueble, o este último se incorpora a un fideicomiso, debiendo dar aviso por escrito con sesenta días de anticipación a **"EL ARRENDATARIO"**. **"EL ARRENDADOR"** estará obligado a reembolsar a **"EL ARRENDATARIO"** únicamente las cantidades que se le hayan anticipado por concepto de renta por el periodo subsiguiente a que surtiera efectos la terminación anticipada.

DÉCIMA TERCERA. Limitaciones. Queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** hacer variaciones al inmueble arrendado, aun con carácter de mejoras, sin el consentimiento expreso y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, y de haberlo hecho deberá restituirlo a su estado original al momento de la entrega, además de pagar los daños causados al inmueble, lo anterior en los términos del artículo 2016 del Código Civil del Estado.

DÉCIMA CUARTA. Inspección del inmueble. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a permitir visitas de inspección al interior del inmueble arrendado que se realizarán por el personal que **"EL ARRENDADOR"** designe para tal efecto. El personal deberá identificarse con su credencial de empleados de **"EL IPEJAL"** previo a ingresar al inmueble y tendrán como objetivo verificar que el bien se utiliza conforme a lo autorizado en la cláusula Octava del presente contrato, que no existe subarriendo, cesión o traspaso de derechos y que no ha sufrido daño o deterioro deliberado por negligencia o dolo de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA QUINTA. Relaciones Laborales. **"EL ARRENDATARIO"** asume toda responsabilidad derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores y dependientes, ante cualquier órgano o autoridad; por tanto, es el único responsable de las obligaciones que le resulten derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo, fiscales, de seguridad social (establecidas en la Ley del Seguro Social y sus Reglamentos, así como en la Ley del INFONAVIT y sus Reglamentos), así como en materia de la Ley del impuesto Sobre la Renta y del Impuesto Sobre Nóminas (establecido en la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco) o cualesquier otro que resulte aplicable, obligándose a dejar a **"EL ARRENDADOR"** libre y a salvo de cualquier reclamación que dichos trabajadores o dependientes intentaren en su contra, y a resarcirlo por cualquier cantidad que erogare en virtud de la reclamación laboral entre **"EL ARRENDATARIO"** y sus trabajadores y otras agrupaciones sindicales.

"LAS PARTES" no serán consideradas como empleados, agentes o asociados uno de otro, por lo que, ninguna de las disposiciones de este contrato será interpretada para responsabilizar a la otra parte por deudas, responsabilidad u obligaciones propias.

DÉCIMA SEXTA. Causales de rescisión y terminación de contrato. Serán causales de rescisión del presente contrato además de las establecidas por la ley, las siguientes:

- a) Variar el destino y uso del local comercial autorizado por **"EL ARRENDADOR"**, conforme a la cláusula octava del presente contrato.
- b) Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos o cualquier otra forma de sustitución de **"EL ARRENDATARIO"** que renta el inmueble.
- c) La falta de pago puntual de más de dos meses de la renta pactada consecutivos o alternados.
- d) Variar el inmueble otorgado en arrendamiento, haciéndole modificaciones sean útiles o de ornato, sin consentimiento expreso y por escrito emitido por **"EL ARRENDADOR"**.
- e) Guardar en el inmueble sustancias peligrosas, explosivos o inflamables, fármacos, drogas o enervantes, para fines de asociación delictuosa, así como tener animales en el mismo.
- f) Causar daños al inmueble otorgado en arrendamiento.
- g) Cualquier quebrantamiento a las **"NORMAS DE CONVIVENCIA"** conforme lo establece el artículo 81 del Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado. De las cuales **"EL ARRENDATARIO"** manifiesta tener pleno conocimiento por haber recibido un ejemplar, comprometiéndose a que se le dará el debido cumplimiento.
- h) El fallecimiento de **"EL ARRENDATARIO"**.
- i) Por falta de pago de dos o más mensualidades de cuotas de mantenimiento de áreas comunes.
- j) Realización de actividades ilícitas.
- k) Que hubieren declarado con falsedad o inexactitud al celebrar el presente contrato.

l) Que se extinga la garantía otorgada por el fiador en este contrato.

m) Incumpla con cualquiera de las obligaciones anteriores.

Si **"EL ARRENDATARIO"** da lugar a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula, motivará que se le exija también el pago de la pena estipulada en la cláusula novena de este contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se dé la causa de rescisión y hasta en tanto no se restituya el bien inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA. Obligaciones del Fiador. **"EL FIADOR"** de **"EL ARRENDATARIO"** se obliga solidaria y mancomunadamente al cumplimiento de todas las obligaciones pactadas, aun cuando hubiere vencido el contrato. Constituyéndose, por tanto, en deudor directo de **"EL ARRENDADOR"**, renunciando expresamente a los beneficios de orden y excusión y acepta que su obligación estará vigente todo el tiempo que dure el arrendamiento, hasta la entrega del inmueble arrendado a satisfacción de **"EL ARRENDADOR"** y el pago total de rentas y demás consecuencias pactadas, renunciando al beneficio establecido en el tercer párrafo del artículo 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA OCTAVA. Si **"EL ARRENDATARIO"** decidiera de forma unilateral, dar por terminado el contrato de arrendamiento y devuelve el bien arrendado antes de la fecha de vencimiento, estará obligado a pagar por concepto de penalización, una tercera parte del monto de las rentas pendientes por vencer y hasta su terminación, además del impuesto del Valor Agregado respectivo.

DÉCIMA NOVENA. Pago de servicios y derechos. Es responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"** realizar el pago por el servicio de agua potable en tiempo y forma, llevar a cabo la contratación del servicio de luz eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad; tramitar y mantener vigentes las licencias y autorizaciones que resulten necesarias ante la autoridad municipal o cualquier otra que sea necesaria para la explotación del giro comercial autorizado en la cláusula octava del presente contrato, siendo su obligación realizar los pagos de manera puntual, así como de cualquier otro servicio del que haya hecho uso durante la vigencia del arrendamiento, debiendo entregar a **"EL ARRENDADOR"**, los finiquitos, bajas administrativas o comprobantes de pago al corriente de cada uno de ellos al momento de hacer la entrega del inmueble a **"EL ARRENDADOR"**.

En el mismo sentido, se obliga **"EL ARRENDATARIO"** a cubrir por su cuenta cualquier impuesto, gravamen u obligación, sea particular, Federal, Estatal o Municipal que sea causado por la operación del giro comercial, liberando y obligándose a sacar a salvo y en paz a **"EL ARRENDADOR"** de cualquier responsabilidad.

VIGÉSIMA. Mantenimiento. **"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de mantenimiento el 0% del monto de la renta mensual más el IVA correspondiente. Dicho recurso será destinado por **"EL ARRENDADOR"** para la implementación de los servicios de vigilancia, con (0) dos elementos de seguridad privada, (0) un elemento por cada turno de 12 horas.

VIGÉSIMA PRIMERA. Inventario inicial. **"EL ARRENDATARIO"** recibe el inmueble arrendado en buen estado, de conformidad con el inventario que será elaborado por personal adscrito a la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de **"EL ARRENDADOR"** en su presencia al momento de entregar la posesión del inmueble y en la cual se asentarán las instalaciones y accesorios con los que cuenta para su uso el bien arrendado.

VIGESIMA SEGUNDA. Desocupación del inmueble. Al terminar la vigencia del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar el inmueble arrendado sin necesidad de declaración Judicial y ponerlo a disposición de **"EL ARRENDADOR"** en su domicilio de **Av. Magisterio #1155 Colonia Observatorio en Guadalajara, Jalisco**, deslindándolo de toda responsabilidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2005 fracción VI y 2143 BIS del Código Civil del Estado de Jalisco,

De igual forma, se obliga a responder por todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato hasta en tanto no sean satisfactoriamente cumplimentadas y obtenga su carta finiquito emitida por **"EL ARRENDADOR"**.

VIGÉSIMA TERCERA. Domicilios y notificaciones. Para los efectos judiciales, extrajudiciales y legales relativos al presente contrato las partes señalan que todas las notificaciones deberán hacerse por escrito y entregarse en los siguientes domicilios:

I.- **"EL ARRENDADOR"**, Av. Magisterio número 1155, en la colonia Observatorio del municipio de Guadalajara, Jalisco. C.P. 44266.

II.- **"EL ARRENDATARIO"**, calle Abadía No 34, colonia Del Pilar Residencial, C.P. 45405, del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. Teléfono fijo: 3336-18-2162 Celular: 3338-15-34-33.

III.- **"EL FIADOR"**, calle José Palomar No 62 Z, interior 101, C.P.44290, del municipio de Guadalajara, Jalisco. Teléfono fijo: 3321-52-40-03 Celular: 3331-70-29-03.

"EL ARRENDATARIO" podrá ser llamada a juicio indistintamente en el domicilio del inmueble arrendado o en el domicilio particular de **"EL FIADOR"**; por su parte **"EL FIADOR"** podrá ser llamado a juicio en forma indistinta en su domicilio particular o en el del inmueble arrendado, en mérito a que reconocen expresamente en forma indistinta los domicilios antes mencionados como domicilios convencionales propios para ambos, en los términos del artículo 76 del Código Civil del Estado de Jalisco. Así mismo las partes se obligan en caso de así solicitarlo alguna de las partes, a someter sus controversias en cuanto al presente Instrumento usando los Métodos Alternos de Solución de Conflictos, ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco con el objeto de resolver la misma de manera rápida y expedita.

VIGÉSIMA CUARTA. Reconocimiento de la validez del contrato. Las partes reconocen en este acto que en la celebración del presente contrato no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ignorancia, inexperiencia, lucro excesivo o incapacidad de alguna de las partes.

VIGÉSIMA QUINTA. Cesión de derechos y subarriendo. **"EL ARRENDATARIO"**, no podrá subarrendar o ceder a favor de cualquier tercero, todo o en partes las obligaciones y derechos derivados del presente contrato salvo autorización previa y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

VIGÉSIMA SEXTA. Honorarios de Abogados. Si **"EL ARRENDATARIO"** da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con intervención de abogados, aun en gestiones privadas, por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas, será responsable de los costos que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del abogado a **"EL ARRENDADOR"** a razón del pago del importe equivalente a seis meses de renta, aplicando la Cláusula Segunda del contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Jurisdicción y competencia. Los contratantes para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que por razón del domicilio les pudiese corresponder.

VIGÉSIMA OCTAVA. Modificaciones. Este contrato y todas sus disposiciones que en él se contienen son obligatorias para las partes contratantes y no podrán ser modificadas, alteradas o renunciadas excepto por documento escrito y firmado por las mismas.

VIGÉSIMA NOVENA. Independencia de las cláusulas. En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en este Contrato se llegara a declarar como inválida por ministerio de ley o por mandamiento de autoridad judicial, el resto de las cláusulas aquí contenidas continuarán con plena validez y efecto jurídico entre las Partes.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance, lo firman para constancia por duplicado, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, el día 20 de agosto de 2021.

"LAS PARTES"

"EL ARRENDADOR"

MTRO HÉCTOR PIZANO RAMOS
DIRECTOR GENERAL DEL IPEJAL

"EL ARRENDATARIO"

C. GABRIEL HERNÁNDEZ MAGDALENO

"EL FIADOR"

C. GABRIEL HERNÁNDEZ SÁNCHEZ

"TESTIGOS"

DR. DRAGO MORAN TRUJILLO
DIRECTOR GENERAL JURIDICO

RODRIGO TOSTADO RODRÍGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE PROMOCIÓN
DE VIVIENDA E INMOBILIARIA