

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LOS C.C. LEOPOLDO ROMANO MORALES; GERARDO ROMANO MORALES Y JOSÉ MIGUEL ROMANO MORALES, EN LO SUCESIVO "LOS ARRENDADORES" Y, POR OTRA, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NAYARIT, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, EL LIC. CARLOS ALBERTO CASTRO MORAN, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES:

#### Del arrendatario.

1. Que es una es una institución pública de educación media superior y superior, con domicilio legal en la capital del estado de Nayarit, dotada de autonomía para gobernarse, personalidad jurídica y patrimonio propio, constituida según lo dispuesto por la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma de Nayarit. Y para la consecución de sus fines, además de sus programas y presupuestos aprobados, realiza otra serie de actividades concretas, mediante la celebración de acuerdos, convenios o contratos con los sectores público, social y privado.
2. Que el Licenciado Carlos Alberto Castro Morán, comparece al presente contrato, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración de la Universidad Autónoma de Nayarit según lo acredita con la escritura pública número 1197 Mil Ciento Noventa y Siete de fecha 23 de junio de 2010, otorgada ante la fe del Notario Público Número 6 Lic. Arturo Luna López.
3. Que tiene interés en el inmueble marcado con el número 10 del segundo piso de la calzada del ejercito del fraccionamiento Fray Junipero Serra de la ciudad de Tepic, Nayarit, para usarlo como oficinas y está dispuesto a pagar a cambio de ello la cantidad de \$30,900.00 (Treinta mil novecientos pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado (IVA) y los ajustes por retenciones fiscales de forma mensual.

*CCM*

*[Handwritten marks and signatures on the left margin]*

4. Que tiene su domicilio legal en la Ciudad de la Cultura Amado Nervo, Boulevard Tepic-Xalisco sin número, Colonia Menchaca en la ciudad de Tepic, capital del estado de Nayarit; C.P. 63155; y su Registro Federal de Contribuyentes es UAN751127960, mismo que señala para recibir toda clase de notificaciones y comunicaciones con motivo del presente contrato.

**De los arrendadores:**

1. Declaran los C.C. Leopoldo, Gerardo y José Miguel de apellidos Romano Morales, que son mexicanos, mayores de edad, casados, originarios y vecinos de esta ciudad, con domicilios en calle San Juan número 54 de la colonia Versalles; calle E. Zapata número 33 poniente y calle Country Club número 96 colonia Versalles, respectivamente; que cuentan con capacidad legal necesaria para contratar y obligarse directamente ya que son mayores de edad, están en pleno uso de sus facultades mentales y cuenta con instrucción escolar.
2. Que son legítimos y plenos copropietarios del inmueble marcado con el número 10 del segundo piso de la calzada del ejercito del fraccionamiento Fray Junipero Serra de la ciudad de Tepic, Nayarit, y tienen el siguiente porcentaje: Leopoldo Romano Morales 50% sus datos fiscales son Boulevard Tepic-Xalisco No. 226, Colonia La Peñita, C.P. 63167 en Tepic, Nayarit, RFC ROMI440326465; Gerardo Romano Morales 25% sus datos fiscales son E. Zapata No. 33 Pte. C.P. 63000 Tepic, Nayarit, RFC ROMG521129TN9 y José Miguel Romano Morales 25% Country Club 96 Colonia Versalles C.P. 63139 ROMM560303-810, los cuales extenderán sus recibos de arrendamiento por separado para tramitar el pago correspondiente.
3. Que dicho bien reúne las condiciones de seguridad, higiene y salubridad necesarias para seguir siendo arrendado y se encuentra en buen estado de conservación.
4. Que está dispuesto a conceder a la Universidad Autónoma de Nayarit, el uso de dicho bien inmueble para el fin que indicó a cambio del pago de la cantidad de \$30,900.00 (Treinta mil novecientos pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado (IVA) y los ajustes por retenciones fiscales de forma mensual.

*Gerardo Romano Morales*

5. Que para todos los efectos legales derivados del presente contrato de arrendamiento, señalan como domicilio para recibir notificaciones el que quedó indicado en el numeral 2 de las declaraciones de los arrendadores.

### Clausulas:

**Primera.-** Los arrendadores conceden por virtud de este contrato el derecho de usar el inmueble marcado con el número 10 del segundo piso de la calzada del ejercito del fraccionamiento Fray Junipero Serra de la ciudad de Tepic, Nayarit, para usarlo como oficinas, y el arrendatario acepta el derecho de uso que por efecto de este contrato se le concede.

**Segunda.-** Los arrendadores, como consecuencia ponen en este acto a disposición del arrendatario el inmueble objeto del presente contrato, le entrega materialmente las llaves de la puerta de acceso y la facultad para que tome posesión del mismo y éste último, se da por recibido del mismo junto con las respectivas llaves toma posesión inmediata de dicho bien y expresamente reconoce que reúne las condiciones de seguridad e higiene y salubridad necesarias para su uso, que no reporta vicio o defecto alguno y se encuentra en buen estado de conservación.

**Tercera.-** El arrendatario se obliga a pagar a los arrendadores, a cambio del derecho que le concedió para usar el inmueble objeto de este contrato, una renta mensual de \$30,900.00 (Treinta mil novecientos pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado (IVA) y los ajustes por retenciones fiscales en forma adelantada.

**Cuarta.-** El arrendatario entrega en calidad de depósito a los arrendadores la cantidad de \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M.N.), que es el equivalente al importe de 1 mes de renta neto, mismos que serán devueltos al finalizar la vigencia del presente contrato.

**Quinta.-** El arrendatario deberá pagar la renta a los arrendadores puntualmente y sin necesidad de requerimiento previo desde el día en que empieza a surtir efectos éste contrato, hasta que le entregue totalmente desocupado el inmueble objeto del mismo, mediante la expedición de un cheque y no podrá suspender o retener su pago bajo ningún motivo o pretexto.

**Sexta.-** Los arrendadores se obligan a extender a los arrendatarios el recibo oficial que reúna todos los requisitos fiscales, por el pago de renta correspondiente en el momento mismo en que aquel satisfaga tal prestación y el arrendatario a su vez, se obliga a entregar la constancia de retención fiscal correspondiente de manera mensual.

**Séptima.-** El arrendatario usará la finca objeto de este contrato, la destinará únicamente para los fines que menciona en el apartado de declaraciones y no podrá subarrendarla en todo o en parte, ni traspasar o ceder sus derechos derivados del arrendamiento a ningún tercero sin el consentimiento previo de los arrendadores expresado por escrito.

**Octava.-** El arrendatario se obliga a conservar el bien materia del presente acuerdo en el mismo buen estado en que lo recibe y cumplir con los demás deberes que derivan de tal obligación, específicamente con el de reparar por su cuenta los daños que por cualquier motivo se causaren a dicho inmueble.

**Novena.-** El arrendatario no podrá variar el inmueble arrendado sin el consentimiento de los arrendadores expresado por escrito y si lo hace, deberá indemnizar a ésta última, por los daños y perjuicios que llegare a causar y si la o las obras llegaren a reportar alguna mejora útil o de ornato a dicho bien, quedarán en beneficio de éste si los arrendadores lo estiman conveniente y pasarán a ser automáticamente de su propiedad.

**Décima.-** El arrendatario renuncia al derecho de exigir el pago de las adaptaciones, obras, líneas o instalaciones que llegare a realizar o instalar y quedarán en beneficio del inmueble de acuerdo con lo establecido en la cláusula inmediata anterior para el caso de que los arrendadores así lo decidiera o a reclamar por éstas indemnización alguna y por lo mismo exime a esté último de la obligación de cubrir tales conceptos.

**Décima primera.-** El arrendatario pagará con cargo a su cuenta y en forma puntual los consumos que haga de energía eléctrica, gas, teléfono y cualquier otro producto que utilice o llegue a utilizar y se obliga a entregar a los arrendadores, los recibos oficiales de pago correspondientes dentro del término de cinco días naturales contados a partir del día en que deba realizar el pago relativo para garantizar su satisfacción oportuna.

*RAMON*

Por su parte los arrendadores, se obligan a pagar el consumo de agua del inmueble objeto del presente contrato.

**Décima segunda.-** El arrendatario deberá poner en conocimiento a los arrendadores en forma inmediata de cualquier daño o deterioro que sufra el inmueble arrendado y la necesidad de las reparaciones así como de toda usurpación o novedad dañosa que algún tercero haya hecho o que abiertamente prepare sobre el mismo.

**Décima tercera.-** El presente contrato empezará a surtir efectos a partir del día 1 uno de julio de 2013 dos mil trece y tendrá vigencia indeterminada pudiendo darlo por terminado cualquiera de las partes en cualquier tiempo en los términos de lo dispuesto por el artículo 1850 del Código Civil vigente en el estado de Nayarit.

**Décima cuarta.-** El arrendatario se obliga a restituir a los arrendadores el bien arrendado al concluir al presente contrato sin necesidad de requerimiento previo y no podrá retenerlo bajo ningún motivo o pretexto y en caso de que no lo entregue al término del mismo, cubrirá las rentas hasta que lo restituya totalmente desocupado y pagará además a éste último, una cantidad igual al monto mensual del alquiler por cada mes que continúe ocupando el inmueble por concepto de pena, sin perjuicio del derecho de éste último para exigir mediante el ejercicio de las acciones legales su desocupación y entrega.

**Décima quinta.-** Si cualquiera de la partes incumplen las obligaciones que de acuerdo con este contrato y la ley le corresponden, serán responsables de los daños y perjuicios que causare a la otra, por lo que ésta estarán facultada para ejercitar las acciones de cumplimiento forzoso o la de rescisión de la relación contractual y demandar además en uno u otro caso el pago de las indemnizaciones y prestaciones adicionales correspondientes en caso de que el incumplimiento de lugar a trámites judiciales o la intervención de abogados aún en gestiones privadas.

**Décima sexta.-** Tanto los arrendadores como el arrendatario se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Tepic, Nayarit, para dirimir cualquier controversia que surja como motivo de la interpretación o aplicación de este contrato y por lo mismo, renuncian a cualquier otro fuero que por razón del domicilio, vecindad, etcétera, pudiera corresponderles.

**Décima séptima.-** Tanto los arrendadores como el arrendatario, expresamente se sujetan a las disposiciones previstas por el Código Civil para el estado de Nayarit, para todo aquello que no fue motivo de pacto expreso en este contrato y que les corresponda de acuerdo con el respectivo carácter con el que actúan.

**Décima octava.-** Tanto los arrendadores como el arrendatario, expresamente reconocen que en la concertación de este contrato no existe error, dolo, mala fe, violencia, lesión, ni ningún otro vicio del consentimiento y por tanto renuncian al derecho a ejercitar cualquier acción por tal motivo y a los términos al efecto previstos en la Ley aplicable.

Leído que fue por las partes el presente instrumento, impuestos de las obligaciones que adquieren y de su alcance y fuerza legal, lo ratifican y firman por duplicado en la ciudad de Tepic, Nayarit, el día 1 uno de julio de 2013 dos mil trece.

**Los arrendadores**

**El arrendatario**

  
**Leopoldo Romano Morales**

  
**Gerardo Romano Morales**

  
**Lic. Carlos Alberto Castro Morán**  
**Apoderado General de la Universidad**  
**Autónoma de Nayarit**  
**Arrendatario**

  
**José Miguel Romano Morales**