

CONT-DJ 002/2013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA JALISCO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL SISTEMA DIF GUADALAJARA" COMO ARRENDATARIO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL EL ABOGADO SALVADOR DE LA CRUZ RODRIGUEZ REYES Y POR LA OTRA LA C. ALICIA ROBLES CASAS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", QUIENES LO CELEBRAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

A) "EL DIF GUADALAJARA" por conducto de su representante, manifiesta que:

1.- Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, encargado de coordinar las acciones orientadas a la Asistencia Social en el Municipio de Guadalajara, Jalisco, según Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal de Guadalajara denominado Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Guadalajara. Su creación se acredita con el acuerdo de Ayuntamiento de fecha 29 de marzo de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, en Sesión de Ayuntamiento y es publicado mediante decreto número 12027 publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco el 13 de abril de 1985; abrogando el decreto de creación mediante diverso 21,819, aprobado en sesión del 31 de enero 2007 y publicado el 20 de febrero de 2007, por lo que en uso de las facultades, el Ayuntamiento en Pleno y constituido como máximo Órgano de Gobierno tuvo a bien aprobar y reconocer la existencia del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal de Guadalajara", con personalidad jurídica y patrimonio propio, mediante Ordenamiento Municipal en Sesión Ordinaria del 17 de mayo de 2007.

2.- Tiene su domicilio en: Eulogio Parra No 2539, Colonia Circunvalación Guevara C.P. 44730 en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, mismo que señala para recibir toda clase de avisos, comunicaciones y notificaciones tanto judiciales como extrajudiciales.

3.- Está legalmente representada por el **ABOGADO SALVADOR DE LA CRUZ RODRIGUEZ REYES**, quien acredita su personalidad en términos del nombramiento expedido con fecha 08 de Noviembre del 2012, mismo que se ratifica mediante acta de la Primera Sesión Extraordinaria del patronato relativa a la Administración 2012-2015 de "EL SISTEMA DIF GUADALAJARA" correspondiente al año 2012, de misma fecha, en la que se le otorgó el nombramiento de Director General con las facultades que le confiere el artículo 20 vigésimo del reglamento del Organismo Público Descentralizado denominado

"SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA".

4.- Que con fundamento en los artículos 1980 al 2053 del Código Civil para el Estado de Jalisco el presente contrato es aprobado en su totalidad por no contener cláusulas contrarias a la moral o a las buenas costumbres, encontrándose apegado a derecho y, en consecuencia, obliga a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, mismo que sujetamos al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

5.- Que manifiesta interés en celebrar el presente contrato por así beneficiar a sus intereses. -----

II.- DECLARA LA "ARRENDADORA":

A).- Ser mexicana, mayor de edad y con capacidad legal para celebrar el presente

inscrito, en el Registro Público de la Propiedad con facultades amplias y suficientes para comparecer y contratar.-----

II.- BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.- La casa marcada con el número 1711 de la calle Hacienda la Herradura en la Colonia Oblatos en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, contando con 110.00 Ciento diez metros cuadrados de superficie y con los servicios de agua potable, luz eléctrica y alcantarillado, en lo sucesivo del presente instrumento será "EL INMUEBLE".-----

PRIMERA.- OBJETO. "El Arrendador" entrega "El Inmueble" en arrendamiento y "El arrendatario" lo recibe en condiciones de uso y a su entera satisfacción, obligándose a destinar su uso único y exclusivamente para dedicarlo a un **Centro de Desarrollo Comunitario (CDC) o Centro Asistencial Infantil Comunitario (CAIC)**. Por lo que el arrendador en este acto acepta que se hagan las modificaciones y adecuaciones necesarias conforme a la cláusula novena y cualquier otra necesaria para su debido funcionamiento. "El Inmueble" cuenta con las características de terreno con barda en todos sus linderos, las instalaciones que son de la exclusiva propiedad de "El Arrendador" y cualquier daño, desperfecto o rotura de las mismas será cargo del "El Arrendatario".-----

SEGUNDA.- VIGENCIA. Los contratantes pactan que el término de duración del arrendamiento materia del presente contrato será de **12 doce meses** empezando a surtir sus efectos a partir del día 01 de Enero del año 2013 al 31 de Diciembre del año 2013 sin que por causa alguna se entienda por prorrogado "El Arrendatario", se obliga a devolver a "El Arrendador" al termino del presente

contrato, la posesión de "El Inmueble" en el mismo buen estado en que lo recibe, junto con los frutos, mejoras y accesorios.-----

TERCERA.- PAGO. Los contratantes pactan de común acuerdo que: "El Arrendatario" pagará a "El Arrendador" la cantidad **de \$6,380.00 (SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA 00/100 M. N.)** PESOS IVA INCLUIDO por concepto de renta mensual, pagaderos mensualmente y por adelantado, las cuales deberán ser cubiertas dentro de los cinco primeros días de cada mes o al hábil siguiente.-----

CUARTA.- DEPÓSITO.- El arrendatario mantiene el deposito original entregado a la celebración del Contrato DJ 23/2010 por parte del "Arrendador" equivalente a la cantidad de **\$ 4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.),** devolviéndose los mismos una vez concluido el arrendamiento y a la entrega de los finiquitos de luz, gas, agua y los servicios que se hubieren contratado. Manifiesta el arrendador que todas las obligaciones del contrato DJ 23/2010 fueron debidamente cumplimentados con lo que respecta a las contribuciones y servicios del bien inmueble arrendado. -----

QUINTA.- OBLIGACONS DE HACER.- "El arrendatario" se obliga a:

a).- A pagar oportunamente los servicios de energía eléctrica, consumo de agua, gas y cualquier otro servicio, cuota contribución y derivadas que sean necesarias para el uso y disfrute de "El Inmueble". Las partes acuerdan que el pago de las cuotas de los colonos será cubierto por cuenta de "Arrendador".-----

b).- Mantener las instalaciones, accesorios y complementos funcionales, así como "El Inmueble" en si, en el mismo estado de conservación que estos tengan al momento de su entrega. Así como conservarlos en perfectas condiciones de higiene y limpieza. Si al desocupar "el Inmueble", "El arrendatario lo dejase dañado o maltratado, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado. Artículo 2019 (Dos Mil Diecinueve) del Código Civil para el Estado de Jalisco.-----

c).- Mantener una buena imagen del inmueble así como estar apegado a las morales y buenas costumbres. -----

d).- En caso de realizar mejoras al inmueble aun cuando sean de ornato, mejora deberán ser restituidas al estado original, si el arrendador no estuviere de acuerdo en conservarlas.-----

SEXTA.- AL VENCIMIENTO.- "El Arrendatario, al vencimiento del presente contrato en el momento en que el mismo sea rescindido, está *obligado* a entregar a "El Arrendador" los recibos originales para demostrar que se encuentra al corriente en el pago de todas las cuotas, servicios y contribuciones a que se refiere la cláusula quinta anterior derivadas por el uso del inmueble y sus accesorios.-----

SEPTIMA.- VENCIMIENTO.- ANTICIPADO.- Las partes establecen que en el supuesto que "El Arrendatario" desee dar por vencido anticipadamente el presente contrato, este deberá dar aviso al "El Arrendador" en un plazo NO mayor de 30 días. El deseo de dar por vencido anticipadamente el presente contrato deberá notificarse a "El Arrendador por escrito entregado en su domicilio legal.-----

OCTAVA.- RESCISIÓN.- Los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato además de las establecidas en el Artículo 2144 (Dos Mil ciento Cuarenta y Cuatro) del Código Civil para el Estado de Jalisco, las siguientes:

- a).- Si "El Arrendatario" causará daños en "El Inmueble".
- b).- Si "el Arrendatario" guardará en "El Inmueble" arrendado sustancias de las cantidades explosivas o inflamables.
- c).- Si "El Arrendatario" causara daños en "el Inmueble".
- d).- Si "El Arrendatario" dejare de pagar oportunamente cualquiera de las cantidades estipuladas en la Cláusula tercera del presente contrato.
- e).- Si "El Arrendatario" incumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente contrato. Si "El Arrendatario" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula, deberá pagar a favor de "El Arrendador" las penas convenidas en la de la cláusula Séptima.-----

NOVENA.- ACREDITACIONES PROTECCION CIVIL.- resultado de la inspección realizada el día lunes 16 de Agosto del 2010 en el domicilio de Hacienda la Herradura No. 1711, con el propietario y la representación de Protección Civil del Sistema DIF Guadalajara, se analizó la viabilidad de la instalación del Centro Asistencial Infantil Comunitario (CAIC Oblatos), en el domicilio antes señalado. Se dictó la siguiente Resolución; "La dirección de Protección Civil dictamina viable las instalaciones siempre y cuando se subsanen las siguientes observaciones";

- 1.- La puerta existente deberá de tener como mínimo 1.20 metros de ancho y contar con un sistema de apertura rápida (barra anti pánico).-----
- 2.- Deberá instalar una salida de emergencia la cual deberá de cumplir con la medida mínima de 1.20 metros de ancho, y contar con un sistema de apertura rápida (barra anti pánico).-----
- 3.- Presentar un proyecto de distribución en el cual contemplara
 - a) Aulas educativas.-----
 - b) Espacio recreativo.-----
 - c) Área de Sanitarios (Niños y Niñas).-----
 - d) Dirección.-----
- 4.- En caso de no utilizar la instalación de gas lp, de no contemplar su uso deberá ser retirada, de lo contrario deberá cumplir con la NOM 004-SEDG.-----
- 5.- Colocar protecciones en todo el perímetro del inmueble.-----
- 6.- Instalar detectores de humo conectados a una central de alarma.-----

7.- Instalar toda la señalética necesaria en base a la NOM-026-STPS y la NOM-003-SEGOB, ruta de evacuación; señalamientos informativos y en equipo contra incendios (extintores).-----

8.- Instalar 3 extintores a base de polvo químico seco con una capacidad mínima de 4.5 kilogramos los cuales deberán de cumplir con la NOM-154-SCFI.-----

9.- Instalar un sistema de alarma sonora que no dependa de la energía eléctrica. --

10.- Marcar e identificar su punto de reunión.-----

11.- Cuando estén funcionando elaboraran un plan de emergencia así como el acta constitutiva de la unidad interna de protección civil. -----

[Handwritten signature]
DECIMA.- Todas las observaciones realizadas por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Guadalajara fueron subsanadas dentro del mes posterior a la firma del presente contrato de arrendamiento. El arrendatario podrá ejecutar las mejoras de importancia al bien arrendado con la autorización otorgada mediante la firma del presente instrumento. Así mismo, el arrendador autoriza en este acto al arrendatario a efectuar todas las mejoras necesarias para la instalación del Centro Asistencial Infantil Comunitario (CAIC Oblatos), gozará del derecho de preferencia por el tanto, en caso de que quién tiene la libre disposición del inmueble quiera vender dicho bien, aplicándose en lo conducente, lo dispuesto por los Artículos 1896 y 1897. -----

[Handwritten signature]
DECIMA PRIMERA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.- Ambas partes convienen en que para la debida interpretación y cumplimiento de este convenio, se sujetan expresamente a las leyes y a la jurisdicción de los tribunales competentes en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando expresamente a cualquier otra legislación o fuero que les corresponda o pudiera corresponder por sus domicilios presentes o futuros. -----

[Handwritten signature]
DECIMA SEGUNDA.- Las partes acuerdan que para el caso de conflicto o interpretación derivados del presente convenio agotarán en primer término las vías extrajudiciales y si no se llega a acuerdo alguno se someten a los Tribunales competente a la legislación aplicables en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando para tales efectos a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

[Handwritten signature]

Leído que fue el presente contrato, se firma por cada una de las partes, por no contener disposición contraria a derecho, moral, ni buenas costumbres, ni estar viciado por dolo, error, ni mala fe, firmándose en tres tantos en cada una de sus fojas y al calce del mismo, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 17 (Diecisiete) de Enero del año 2013 (dos mil trece). Lo firman por triplicado las partes que en él intervienen en unión de los testigos que se señalan, obligándose a sus términos y cláusulas, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 17 de Enero del año 2013 (dos mil trece).

"SISTEMA DIF GUADALAJARA"



ABOGADO SALVADOR DE LA CRUZ RODRIGUEZ REYES
DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA DIF GUADALAJARA

"EL ARRENDADOR"



SRA. ALICIA ROBLES CASAS

"TESTIGOS"



C. MARÍA DE GUADALUPE GARCÍA RUÍZVELASCO
DIRECTORA ADMINISTRATIVA DEL SISTEMA DIF GUADALAJARA



C. RAUL ROBLES AGUILA
DIRECTOR DE DESARROLLO COMUNITARIO
DEL SISTEMA DIF GUADALAJARA