

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA **ANGÉLICA MARTÍNEZ UREÑA** POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**LA ARRENDADORA**" Y POR LA OTRA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE GUADALAJARA, JALISCO, DENOMINADO **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL LICENCIADO **SALVADOR DE LA CRUZ RODRIGUEZ REYES**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**EL ARRENDATARIO**". ACTO JURÍDICO QUE CELEBRAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S:

I.- Declara "**LA ARRENDADORA**", bajo protesta de decir verdad:

1

- c) Que el inmueble objeto del arrendamiento que nos ocupa, lo es el ubicado en la calle **Juan Ruiz de Alarcón**, marcado con el número **15**, de la Colonia Arcos Vallarta, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, en las condiciones en que se encuentra.

II.- Declara "**EL ARRENDATARIO**", bajo protesta de decir verdad:

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.

II. Tiene su domicilio en: Eulogio Parra No 2539, Colonia Circunvalación Guevara C.P. 44680 en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, mismo que señala para recibir toda clase de avisos, comunicaciones y notificaciones tanto judiciales como extrajudiciales.

III. 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", 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".

IV. Su representada cuenta con la partida presupuestal necesaria para cubrir las erogaciones del presente. 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:

V. Que su representada tiene interés en adquirir el uso y goce temporal mediante arrendamiento del inmueble anteriormente descrito, a título oneroso, para utilizarlo exclusivamente como oficinas, teniendo la capacidad económica suficiente para cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato.

En virtud de las declaraciones anteriores, las partes reconociéndose mutuamente la personalidad y capacidad jurídica con que comparecen, celebran el presente Contrato sujetándose al tenor de las siguientes cláusulas:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- "LA ARRENDADORA" entrega en arrendamiento conforme a las reglas del Código Civil del Estado y las particulares que aquí se pacten, y "EL ARRENDATARIO" recibe en tal concepto, en las condiciones que actualmente se encuentra, el inmueble descrito en la declaración I, inciso c).

SEGUNDA: DESTINO DEL INMUEBLE.- Las partes establecen que el inmueble será destinado por "EL ARRENDATARIO" exclusivamente para oficinas.

TERCERA: VIGENCIA DEL CONTRATO.- La duración del presente contrato será de 1 un año forzoso para ambas partes, comenzando a sufrir sus efectos el día 1º de Mayo de 2013 para concluir precisamente el día 30 de Abril del año 2014, por tanto, en la fecha de vencimiento, "EL ARRENDATARIO" devolverá a "LA ARRENDADORA" la posesión del inmueble objeto de este contrato en las mismas buenas condiciones que lo recibió, sin ningún deterioro salvo el causado por el uso diario, junto con sus mejoras y accesorios, renunciando expresamente al derecho de prórroga establecido por el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco.

CUARTA: RENTA.- "EL ARRENDATARIO" pagará a "LA ARRENDADORA" por concepto de renta la cantidad inicial de \$13,500.00 (TRECE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más I.V.A. por mes, por adelantado, ello de manera puntual sin necesidad de requerimiento o gestión alguna de cobro y dentro de los cinco días aludidos del mes que se genere la obligación.

QUINTA: DESPERFECTOS.- Todos los arreglos, composuras y reposición de cristales que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, siempre y cuando sean generadas por el mal uso o negligencia de "EL ARRENDATARIO" serán por cuenta del mismo; por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato, como al desocupar la finca arrendada.

SEXTA: CONSUMOS.- El consumo de energía eléctrica, gas, agua potable del inmueble arrendado, y en su caso el uso de teléfono, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO". Al desocupar la finca arrendada "EL ARRENDATARIO" deberá mostrar a "LA ARRENDADORA" los justificantes de encontrarse al corriente en estos pagos.

SÉPTIMA: DEPÓSITO.- "EL ARRENDATARIO" entrega a "LA ARRENDADORA" en calidad de depósito la cantidad de \$13,500.00 (TRECE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a la firma de este contrato a fin de garantizar el pago de servicios referidos en las cláusulas anteriores y daños al inmueble arrendado.

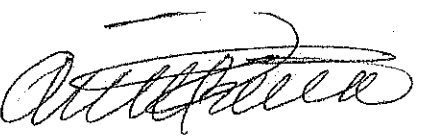
Esta cantidad la regresará "LA ARRENDADORA" a "EL ARRENDATARIO", sin intereses, una vez desocupado el inmueble objeto de este contrato y recibido que sea éste de conformidad por "LA ARRENDADORA", previa justificación de encontrarse al corriente en el pago de rentas y pago de todos y cada uno de los servicios estipulados en la cláusula anterior, así como las demás consecuencias que se deriven de las obligaciones que a su cargo quedaron con motivo de la celebración de este contrato. Si "EL ARRENDATARIO" no muestra a "LA ARRENDADORA", justificante expedido por Comisión Federal de Electricidad, División Jalisco, respecto de la energía eléctrica consumida en la finca arrendada, así como de Teléfonos de México, en su caso, "LA ARRENDADORA" tendrá derecho a retener este depósito por un periodo de treinta días a fin de verificar que ya no existe ningún adeudo por este concepto, a cargo de "EL ARRENDATARIO"; pasados los treinta días, si no existiere adeudo por cubrir de este servicio, regresará el depósito a "EL ARRENDATARIO". No obstante lo anterior, si alguno de estos conceptos no estuviera totalmente pagado (rentas, intereses, energía eléctrica, pena, agua, etc.), de la cantidad depositada se cubrirán los conceptos correspondientes, regresándose la diferencia a "EL ARRENDATARIO", si resultare alguna a su favor, más si queda cantidad alguna a su cargo, "LA ARRENDADORA" se la reclamará por separado, como en Derecho corresponda.

OCTAVA: SERVICIOS.- "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado con las instalaciones eléctrica, hidráulica y demás servicios, en forma adecuada; cualquier desperfecto o rotura de los mismos, siempre y cuando se hayan generado por el mal uso o negligencia de "EL ARRENDATARIO" será a cargo del mismo.

NOVENA: RENUNCIAS.- "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de preferencia establecido por el artículo 2025 del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que al vencimiento del presente contrato "LA ARRENDADORA" pretenda seguirlo arrendando. También renuncia al derecho de preferencia por el tanto establecido por el artículo 2026 del propio Código Civil, para el supuesto de que "LA ARRENDADORA" desee vender el inmueble arrendado.

DÉCIMA: RESCISIÓN.- Serán causales de rescisión del presente contrato:

- a) Si "EL ARRENDATARIO" destina la finca arrendada a un fin diferente al estipulado en la Cláusula Primera.
- b) Si "EL ARRENDATARIO" deja de pagar la renta en el lugar y términos establecidos en la Cláusula Tercera.
- c) Si "EL ARRENDATARIO" varía el inmueble arrendado, aún con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por "LA ARRENDADORA".



- d) Si "EL ARRENDATARIO" guarda, conserva ó tiene en la finca arrendada materiales explosivos ó inflamables.
- e) Si "EL ARRENDATARIO" tiene animales en la finca arrendada.
- f) Si "EL ARRENDATARIO" se conduce con indecencia ó inmoralidad, ó en contra de las buenas costumbres dentro del inmueble arrendado.
- g) Si "EL ARRENDATARIO" causa daños al inmueble arrendado.
- h) Si "EL ARRENDATARIO" subarrienda, traspasa el inmueble arrendado ó cede los derechos de este contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.
- i) Aquellas causales adicionales que contemple la Ley de la Materia.

Si "EL ARRENDATARIO" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualesquiera de las causales señaladas anteriormente, dará motivo a que se le exija el pago de la pena convencional estipulada en la cláusula Séptima, la cual surtirá efectos por el solo retraso en el cumplimiento de la obligación y con efectos a partir de la fecha en que se hubiere dado la violación o incumplimiento respectivo.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS Y HONORARIOS.- "EL ARRENDATARIO" será responsable de los gastos y honorarios que se causen con motivo de cualquier controversia suscitada respecto de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS.- Todos los impuestos que genere la celebración del presente contrato serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", a excepción del Impuesto Predial e Impuesto Sobre la Renta, que serán a cargo de "LA ARRENDADORA".

DÉCIMA TERCERA: JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Civiles del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, (mientras no existan juzgados especializados en arrendamiento inmobiliario dentro del mismo partido judicial, pues en caso de que se crearan los mismos, los competentes serán los juzgados especializados en arrendamiento inmobiliario, domiciliados dentro del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco), renunciando expresamente al fuero que les pudiera corresponder por razón de su domicilio.



DÉCIMA CUARTA: DOMICILIO CONVENCIONAL.- Para cualquier notificación con motivo del presente contrato, las partes señalan como domicilios convencionales, los siguientes:

"EL ARRENDATARIO": En la calle de Eulogio Parra No.2539 Colonia Circunvalación Guevara de la ciudad de Guadalajara Jalisco, con teléfonos 38485012, 38485014.

DÉCIMA QUINTA: PERSONALIDAD.- Las partes expresamente manifiestan que se reconocen mutuamente el carácter con que comparecen a la celebración de este contrato, por haberse justificado previamente la personalidad a satisfacción de ambas partes.

LEÍDO que fue en voz alta el contenido del presente contrato a las partes que en él intervinieron, bien enterados de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo, estampando su firma en señal de aceptación, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 30 de Abril de 2013.

"LA ARRENDADORA"


ANGÉLICA MARTÍNEZ UREÑA

"EL ARRENDATARIO"


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