

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DENOMINADO SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DE GUADALAJARA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ INDISTINTAMENTE COMO EL "SISTEMA DIF GUADALAJARA" O EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTORA GENERAL, LA MTRA. DIANA BERENICE VARGAS SALOMÓN, Y POR LA OTRA PARTE SINÁI APOCALIPSIS SALAZAR ROBLES, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ALICIA ROBLES CASAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO COMO "LA ARRENDADORA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

### DECLARACIONES

**A) Declara EL "SISTEMA DIF GUADALAJARA" por conducto de su representante:**

I.- Ser un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante acuerdo del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara de fecha 17 de mayo de 2007, publicado el 02 de julio del mismo año en la Gaceta Municipal.

II.- Estar legalmente representado por la Mtra. Diana Berenice Vargas Salomón, quien acredita su personalidad con el nombramiento de fecha 01 de octubre del 2021, expedido por el Presidente Municipal de Guadalajara, L.A.E Jesús Pablo Lemus Navarro, Administración 2021-2024, mediante el cual se le designó Directora General del "SISTEMA DIF GUADALAJARA" con todas las facultades que le confiere el artículo 26 del Reglamento Interno del El Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia de Guadalajara.

III.- Que dentro de sus objetivos principales se encuentra –entre otros– el asegurar la atención permanente a la población marginada, brindando servicios integrales de asistencia social, así como promover en el Municipio de Guadalajara los mínimos de bienestar social y el desarrollo de la comunidad para crear mejores condiciones de vida de los habitantes del municipio.

IV.- Que mediante oficio DCAI/005/2021, suscrito por la Dirección de Centros de Atención Infantil como unidad responsable del gasto público asignado, se manifestó la necesidad de seguir utilizando el inmueble materia del presente contrato, por lo que se considera conveniente prorrogar su arrendamiento.

V.- La contratación del bien objeto del presente contrato fue aprobada por el Departamento de Estados Financieros, la Dirección de Finanzas, la Coordinación de Operación y la Dirección de Centros de Atención Infantil, mediante la comprobación de la suficiencia presupuestal de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público para el Municipio de Guadalajara, así como por lo establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco vigente y demás leyes relativas y aplicables en el Estado de Jalisco.

VI.- Para todo lo relativo al presente convenio señala como domicilio para recibir toda clase de avisos, comunicaciones y notificaciones tanto judiciales como extrajudiciales el ubicado en la avenida Eulogio Parra, número 2539, colonia Lomas de Guevara, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

VII.- Se encuentra debidamente registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con clave de registro federal de contribuyentes número **SDI850407RR7**.

**B) DECLARA "LA ARRENDADORA"**

I.- Que es una persona física, **[REDACTED]** mayor de edad, comerciante, originaria de la **[REDACTED]**, dónde nació el día **[REDACTED]** quien se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con número **[REDACTED]**

II.- Que su representada es legítima propietaria del inmueble que se encuentra ubicado en la calle Hacienda Herradura, número 1711, colonia Oblatos, en Guadalajara, Jalisco, en lo sucesivo denominado como "EL INMUEBLE", por la cual tiene la libre disposición de dicho bien, así como la facultad de conceder el uso, goce o disfrute del mismo.

III.- Que acredita la propiedad de "EL INMUEBLE" mediante la escritura pública 73,017, de fecha 14 de septiembre de 2010, pasada ante la fe del licenciado Sergio Alejandro Lopez Rivera, Notario Público titular número 64 de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guadalajara Jalisco bajo el folio 2082941.

IV. Que cuenta con la personalidad y más amplias facultades para celebrar, suscribir y obligar a su representada a los términos contenidos en el presente contrato, lo cual acredita con la escritura pública número 4,918, de fecha 04 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del Lic. José Carlos Mora López, Notario Público número 39 de Zapopan, Jalisco, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que dichas facultades y autorizaciones que le fueron conferidas a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, por lo que se encuentra debidamente facultada para obligar a su representada al cumplimiento de lo pactado en el presente acuerdo de voluntades.

V.- Bajo Protesta de decir verdad, manifiesta que está al corriente en el pago de los impuestos y contribuciones que le corresponden y que se encuentra debidamente registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con clave de registro federal de contribuyentes número **[REDACTED]**

VI.- Que es voluntad de su representada otorgar en arrendamiento "EL INMUEBLE" a fin de que sea destinado a la instalación y funcionamiento del Centro de Atención Infantil Comunitario Oblatos (CAIC OBLATOS).

VII.- Que todas las obligaciones del contrato **CONT-DJ/141/2021**, de fecha 01 de octubre de 2021, fueron oportunamente cumplidas en su totalidad, por lo que a la fecha no se le adeuda cantidad alguna por concepto de renta, contribuciones o servicios del bien inmueble arrendado de dicho contrato.

VIII.- Que su domicilio es el ubicado en la finca marcada con el número **[REDACTED]** **[REDACTED]** el que señala como el lugar en el que pueda practicarse notificaciones que del presente contrato deriven, las que implican aún las de carácter judicial como extrajudicial.

**C) DECLARAN AMBAS PARTES LO SIGUIENTE.-**

I.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato el cual está libre de vicios del consentimiento, apegado a derecho y dentro de un marco de buena voluntad.

II.- Que se reconocen mutuamente la personalidad y capacidad legal con que comparecen a la celebración del presente contrato.

III.- El presente contrato tiene como antecedente el celebrado por las partes mediante instrumento **CONT-DJ/141/2021**, motivo por el cual no implica un nuevo ingreso por parte del "ARRENDATARIO", sino solo una continuidad en el contrato de arrendamiento para el periodo establecido en el presente acuerdo de voluntades, por lo que "LAS PARTES", otorgan y se obligan al tenor de las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA. OBJETO.-** "LA ARRENDADORA" entrega en arrendamiento al "ARRENDATARIO", quien a su vez recibe por ese concepto, el bien inmueble ubicado en calle Hacienda Herradura, número 1711, colonia Oblatos, en Guadalajara, Jalisco.

**SEGUNDA. USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.-** "LAS PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" se usará para establecer y operar en el mismo el Centro de Atención Infantil Comunitario Oblatos (CAIC OBLATOS), por lo que "LA ARRENDADORA", previa autorización expresa y por escrito podrá autorizar al "ARRENDATARIO" permitir a terceros el uso parcial del inmueble materia de este contrato de arrendamiento, bien sea a título gratuito u oneroso, siempre y cuando ese uso tenga como finalidad mejorar o complementar la atención y servicios que se brindan a los particulares, usuarios y demás personal de dicho centro. En tal sentido, en caso de concederse dicha autorización "LA ARRENDADORA" manifiesta y está conforme en que no tendrá derecho alguno al pago de ninguna contraprestación derivado de uso que haga el "ARRENDATARIO" del inmueble objeto del presente contrato para el cumplimiento de las funciones propias y que conforme a las leyes tiene a su cargo.

**TERCERA. VIGENCIA.-** Los contratantes pactan que el plazo de vigencia del arrendamiento será por 07 meses, contando del 01 de enero de 2022 al 31 de julio de 2022, de acuerdo con la autorización presupuestal que para tal efecto fue emitida, el cual será forzoso en su cumplimiento para la "LA ARRENDADORA" y voluntario para el "ARRENDATARIO", quien podrá darlo por terminado con anticipación en cualquier tiempo, y sin responsabilidad, ni penalización alguna para el "ARRENDATARIO" en los términos establecidos en el presente contrato.

**CUARTA. PENSIÓN RENTÍSTICA.-** Los contratantes pactan de común acuerdo que el "SISTEMA DIF GUADALAJARA" pagará a "LA ARRENDADORA" por concepto de renta mensual el importe de \$7,500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 M. N.), más el impuesto al valor agregado. En el entendido de que el "ARRENDATARIO" procederá a la retención del Impuesto sobre la Renta en términos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor.

"LA ARRENDADORA" se obliga a mantener sin modificaciones el monto de la renta y condiciones de pago pactadas en el presente contrato hasta la conclusión del mismo.

**QUINTA.- TIEMPO, LUGAR Y FORMA DE PAGO.-** El "ARRENDATARIO" pagará a "LA ARRENDADORA" la cantidad señalada en la cláusula que antecede por mensualidades vencidas mediante transferencia electrónica a la clabe interbancaria [XXXXXXXXXX] de la Institución Bancaria denominada BANCO BANORTE, a nombre de ALICIA ROBLES CASAS.

Para el efecto de que el "SISTEMA DIF GUADALAJARA" efectúe el pago mensual de la renta en los términos aquí pactados, "LA ARRENDADORA" deberá entregar la factura correspondiente al primero y, a partir de esa fecha, este tendrá la obligación de realizar el pago de la pensión rentística dentro de los 10 días hábiles que sigan a la entrega del documento fiscal en cita, el que específicamente será entregado en la oficina que ocupe el Departamento de Guarderías y Comedores del "SISTEMA DIF GUADALAJARA".

**SEXTA. PAGOS EN EXCESO.-** Tratándose de pagos en exceso que haya recibido "LA ARRENDADORA", ésta deberá reintegrar las cantidades excedentes, más los intereses que se hayan generado, mismos que se calcularán conforme a una tasa que será igual a la establecida por el Código Fiscal de la Federación y la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente a la fecha de pago, para el supuesto de prórroga en el pago de créditos fiscales.

Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso, y se computarán por días naturales, desde la fecha en la que se recibió el excedente hasta que se repongan efectivamente las cantidades a disposición del "ARRENDATARIO".

**SÉPTIMA. DEPÓSITO.-** "LA ARRENDADORA" mantiene como depósito la cantidad de \$4,500.00 (cuatro mil quinientos pesos 00/100 m.n.), entregada por el "SISTEMA DIF GUADALAJARA" durante la celebración de contrato DJ 23/2010, los que serán devueltos

una vez terminado el arrendamiento y con la entrega de los recibos de energía eléctrica, gas, agua potable, alcantarillado y cualquier otro servicio contratado debidamente pagados.

**OCTAVA. OBLIGACIONES.**- Las partes se obligan a lo siguiente:

I. **"LA ARRENDADORA"** se obliga a:

a) Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble, para tenerlo en óptimas condiciones para el uso y destino convenidos, comprometiéndose, en consecuencia, a realizar por su cuenta las reparaciones que para ello fueren necesarias, debiendo el **"ARRENDATARIO"** dar aviso a **"LA ARRENDADORA"** con toda oportunidad, para que éste efectúe las reparaciones necesarias.

b) No entorpecer en forma alguna el uso del inmueble arrendado.

c) A garantizar el uso y goce pacífico del inmueble por todo el tiempo que dure el presente contrato, o de su prórroga en su caso.

d) A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por defectos o vicios ocultos que pudieran resultar en el inmueble.

II. El **"ARRENDATARIO"** se obliga a:

a).- Pagar, exclusivamente, los pagos relacionados con el consumo de los servicios de energía eléctrica, agua potable y telefónico.

b).- Excluir y sacar en paz **"LA ARRENDADORA"** de cualquier responsabilidad por daños a terceros que pudieran ocurrir en el **"INMUEBLE"**.

c).- Obtener los permisos y autorizaciones que pudieran resultar necesarias, ante las autoridades competentes, para la realización de las adecuaciones y modificaciones que en el presente se han autorizado.

**NOVENA. IMPUESTOS.**- **"LAS PARTES"** convienen que cada una es responsable de dar cumplimiento, conforme a la legislación aplicable, a sus respectivas obligaciones fiscales, originadas con motivo de la celebración del presente contrato.

**DÉCIMA. MEJORAS Y ADAPTACIONES.**- El **"ARRENDATARIO"** podrá realizar por su exclusiva cuenta, previa autorización por escrito de **"LA ARRENDADORA"**, las mejoras y adaptaciones que sean necesarias para la utilización del inmueble para su uso y destino a fin de obtener su mejor aprovechamiento. Una vez autorizados dichos trabajos por **"LA ARRENDADORA"** e iniciados por el **"ARRENDATARIO"**, aquel no podrá solicitar su suspensión o cancelación.

A la terminación del presente contrato, todas las obras de carácter permanente hechas al inmueble quedarán en beneficio de **"LA ARRENDADORA"**. No obstante lo anterior, el **"ARRENDATARIO"** podrá retirar en su favor todas aquellas mejoras o instalaciones que puedan ser separadas del inmueble, siempre y cuando no se ocasionen daños o deterioros al inmueble.

Las partes están conformes en establecer que en virtud de la autorización que aquí se otorga renuncian a indemnización alguna, salvo el supuesto especial que se establecerá en la cláusula novena de este instrumento.

**DÉCIMA PRIMERA. DEVOLUCIÓN.**- A la terminación del presente contrato, cualquiera que fuese la causa, el **"ARRENDATARIO"** se obliga a entregar el inmueble a **"LA ARRENDADORA"** en el mismo estado en que lo recibió, considerando el deterioro o menoscabo sufrido como consecuencia del transcurso del tiempo y de su uso conforme al destino convenido, así como a entregarlo estando al corriente en el pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable y telefónico.

**DÉCIMA SEGUNDA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO.** **"LAS PARTES"** acuerdan que el **"ARRENDATARIO"** podrá, en cualquier momento, suspender temporalmente, en todo o en parte, el objeto materia de este contrato, por causas justificadas, sin que ello implique su terminación definitiva, suspendiéndose para ello los pagos por concepto de renta correspondientes a dicho periodo y, por tanto, el presente

contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos legales una vez desaparecidas las causas que motivaron dicha suspensión.

**DÉCIMA TERCERA. DERECHO DE PRORROGA.-** Las partes están conformes en establecer que al término de la vigencia del contrato, el "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**", siempre que se encuentre al corriente de los pagos, en la oportunidad pactada en la cláusula quinta del presente, tendrá derecho a una prórroga del contrato, por un periodo de un año adicional, siempre y cuando ello lo informe por escrito a "**LA ARRENDADORA**", con una anticipación de 30 días naturales, a través del cual le exprese su determinación de ejercer el derecho de prórroga aquí pactado.

**DÉCIMA CUARTA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** Las partes establecen que en el supuesto que el "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**" desee dar por vencido anticipadamente el presente contrato, este deberá dar aviso de esa determinación a "**LA ARRENDADORA**" en un plazo no mayor de 10 días naturales, y sin más responsabilidad que la de encontrarse al corriente en el pago de las rentas, así como de los servicios de energía eléctrica, agua potable y telefónico, hasta la fecha de dicha terminación anticipada y entrega del inmueble a "**LA ARRENDADORA**".

Para el caso de que por una causa imputable a "**LA ARRENDADORA**" se diera por concluido el contrato en forma anticipada o fuera privado el "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**" de la posesión del "**INMUEBLE**" por causas imputables al primero, éste deberá indemnizar al "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**" con una cantidad que resulte de obtener el equivalente al 50 % del monto de la pensión rentística, sin perjuicio de lo señalado en la cláusula novena del presente contrato.

**DÉCIMA QUINTA. RESCISIÓN.-** Los contratantes pactan que serán causales de rescisión del presente contrato además de las establecidas en el artículo 2144 del Código Civil del Estado de Jalisco, las siguientes:

- a).- El almacenamiento o posesión por parte del "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**", en el "**INMUEBLE**", de sustancias peligrosas, explosivas o inflamables.
- b).- Si el "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**" dejare de pagar oportunamente las pensiones rentísticas pactadas, en la oportunidad pactada.
- c) En caso de que "**LA ARRENDADORA**" deje de cumplir cualesquiera de las obligaciones que asume en este instrumento por causas que le sean imputables.

**DÉCIMA SEXTA. EVICCIÓN.** Si la privación del uso y goce del inmueble proviene de la evicción de éste, se observará lo establecido en la cláusula décima segunda, sin perjuicio de que "**LA ARRENDADORA**" responda por los daños que ocasione al "**ARRENDATARIO**" por dicha circunstancia.

**DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES.-** La novación del presente contrato nunca se presumirá por lo que cualquier adición o modificación que "**LAS PARTES**" deberá realizarse mediante el correspondiente convenio modificatorio escrito y firmado por ambas partes en donde se indique expresamente la obligación u obligaciones que se modifiquen.

En caso de que se realice cualquier modificación de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, la misma únicamente afectará la materia sobre la que expresamente se trate, por lo que se mantendrán en vigor las demás cláusulas que lo integran.

**DÉCIMA OCTAVA. PUBLICACIÓN DE DATOS.-** "**LA ARRENDADORA**" otorga desde este momento su consentimiento expreso de la publicación de sus datos personales con motivo de las consultas solicitadas por terceros, conforme al artículo 23, punto 1, fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**DÉCIMA NOVENA. CONFIDENCIALIDAD.-** "**LA ARRENDADORA**" es sabedora de que el total de la información y documentación relativa a las actividades que desempeña establecidas en este contrato, son propiedad del "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**" y se obliga a guardar el secreto sobre toda la información que le sea confiada por la actividad desempeñada y en general de los asuntos que el "**SISTEMA DIF GUADALAJARA**" le confíe, y se compromete a entregar la totalidad de documentos utilizados al finalizar el

