

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "SISTEMA DIF GUADALAJARA", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL EL MAESTRA ELIZABETH ANTONIA GARCIA DE LA TORRE Y POR LA OTRA PARTE, LA SOCIEDAD DENOMINADA CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS INMOBILIARIOS AUGUSTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. PEDRO ALEJANDRO SÁNCHEZ ROJAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO COMO EL "ARRENDADOR"; AMBAS PARTES COMPARECEN A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Y LO SOMETEN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

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, que fue publicado el 02 de julio del mismo año en la Gaceta Municipal. Tiene su domicilio en la calle Eulogio Parra #2539, de la Colonia Circunvalación Guevara, C. P. 44680, Guadalajara, Jalisco, mismo que señala para recibir toda clase de avisos, comunicaciones y notificaciones tanto judiciales como extrajudiciales.

II.- Está legalmente representado por la Mtra. Elizabeth Antonia García de la Torre, quien acredita su personalidad en términos del nombramiento de fecha 01 de octubre del 2018 expedido por el Presidente Municipal de Guadalajara Lic. Ismael del Toro Castro, Administración 2018-2021, en el cual se designó como Directora General del "SISTEMA DIF GUADALAJARA", con las facultades que le confiere el artículo 27 del Reglamento Interno del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Guadalajara.

III.- Opera Centros de Desarrollo Infantil, a través de los cuales proporciona educación preescolar a niñas y niños mayores de 6 meses y menores de 5 años 11 meses, hijos menores de madres o padres trabajadores y que requieren de que una institución apoye en el cuidado de sus hijos, durante su jornada laboral.

Uno de los Centros de Desarrollo Infantil, se identifica como el número 13, el que debe ser cambiado de su actual sede.

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

B) DECLARA EL "ARRENDADOR"

I.- Es una persona moral debidamente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, según consta en escritura pública número 895 de fecha 12 del mes Mayo del 2014, pasada ante la fe de la Lic. Laetitia Molina Pertierra Notario Público número 103 de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

II.- Se encuentra legalmente representada por C. Pedro Alejandro Sánchez Rojas, en virtud de las facultades que le fueron conferidas mediante escritura pública número 1,680 de fecha 03 del mes Mayo del 2017, pasada ante la fe de la Lic. Laetitia Molina Pertierra Notario Público número 103 de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

III.- Que tiene la legítima posesión del inmueble ubicado en la avenida Belisario Domínguez, número 494- A, colonia la Perla, en Guadalajara, Jalisco, en virtud de Contrato de Comodato que tiene celebrado con el Señor José Marcelino Hermsillo Montes, propietario del mismo, con quien además tiene autorización para celebrar el presente instrumento y a través del cual se le otorgó autorización especial para celebrar este acto, con respecto a la finca de referencia, a la cual en lo sucesivo se le aludirá como **ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONT-DJ/046/2019 CELEBRADO ENTRE "EL SISTEMA" Y CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS INMOBILIARIOS AUGUSTA S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR PEDRO ALEJANDRO SÁNCHEZ ROJAS, SOBRE EL INMUEBLE DESTINADO A LA INSTALACIÓN Y OPERATIVIDAD DEL CDI. 13. EL DÍA 1 DE ENERO DE 2019.**



el "INMUEBLE", la que para efectos de identificación plena, presenta una superficie de 355 metros cuadrados y una edificación de 519 metros cuadrados, y se encuentra inscrita, para efectos catastrales en el Ayuntamiento de Guadalajara, bajo cuenta catastral 64613.

En el Contrato de Comodato referido en el punto que antecede, el Señor José Marcelino Hermosillo Montes autorizó al "ARRENDADOR", a celebrar este contrato de Arrendamiento, a que el "SISTEMA DIF GUADALAJARA", hiciera modificaciones necesarias al "INMUEBLE", y el "ARRENDADOR" responderá de las obligaciones que en su caso tuviera como responsable frente al Señor José Marcelino Hermosillo Montes.

IV.- Se obliga a dar cumplimiento a las obligaciones fiscales a las que se encuentra sujeto y que deriven de la suscripción del presente instrumento.

V.- Tiene su domicilio en la Avenida Eugenia (Eje Sur), número 831, piso 6, departamento 604-A, colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México.

VI.- Tiene Registro Federal de Contribuyentes es CEI140512LN3.

C) DECLARAN AMBAS PARTES LO SIGUIENTE.-

I.- Que se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato.

II.- Estar de acuerdo con las declaraciones formuladas con anterioridad y manifiestan su libre voluntad de otorgar el presente contrato, al tenor de la siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- El "ARRENDADOR" otorga mediante **Arrendamiento** al "SISTEMA DIF GUADALAJARA", el "INMUEBLE" que ha sido descrito en las declaraciones relativas al "ARRENDADOR".

"EL SISTEMA DIF GUADALAJARA", recibe en **Arrendamiento** la posesión derivada del "INMUEBLE", obligándose a destinarlo para establecer en él, las instalaciones del Centro de Desarrollo Infantil número 13 (CDI. 13).

SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA HACER MODIFICACIONES.- El "ARRENDADOR" en este acto, autoriza al "SISTEMA DIF GUADALAJARA", realice en el "INMUEBLE", las adecuaciones y modificaciones necesarias, y el "ARRENDADOR" se compromete a realizar las reparaciones que el "SISTEMA DIF GUADALAJARA" solicite para el buen mantenimiento del "INMUEBLE".

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

TERCERA.- VIGENCIA. Los contratantes pactan que el plazo de vigencia del Arrendamiento será del marco temporal comprendido entre el 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

"EL SISTEMA DIF GUADALAJARA" se obliga a devolver el "INMUEBLE" a el "ARRENDADOR", al término del presente contrato en el mismo buen estado en que lo recibe, salvo el caso que el primero haga uso del derecho de prórroga que es pactado en el presente.

CUARTA.- PAGO DE LA PENSIÓN RENTISTICA.- Los contratantes pactan de común acuerdo que el "SISTEMA DIF GUADALAJARA" pagará al "ARRENDADOR" concepto de renta mensual, el importe de \$18,900.00 (Dieciocho mil novecientos pesos 00/100 moneda nacional) más el impuesto al valor agregado; cantidad que será depositada en la cuenta bancaria que a continuación se identifica:

Institución Bancaria: BANORTE IXE.

Cuenta: 0241352999.

Clabe: 072610002413529992.



A nombre del "ARRENDADOR", sirviendo el comprobante del depósito bancario correspondiente un mecanismo para acreditar el cumplimiento del pago de la pensión rentística mensual.

Para el efecto de que el "SISTEMA DIF GUADALAJARA", efectúe el pago mensual de la renta en los términos aquí pactados, el "ARRENDADOR" 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".

QUINTA.-OBLIGACIONES.- "EL "SISTEMA DIF GUADALAJARA" " se obliga a:

- a).-Pagar oportunamente los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, y cualquier otro servicio que contrate en relación al "INMUEBLE", los que implicarán únicamente, los que sean consumidos a partir de la vigencia del presente contrato, en la inteligencia que por adeudos previos por concepto de agua potable o energía eléctrica, el "ARRENDADOR", los asumirá.
- b).- Excluir y sacar en paz al "ARRENDADOR" 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.

SEXTA.-DERECHO DE PRORROGA.- Las partes son 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 cuarta del presente, tendrá derecho a una prórroga del contrato, por un periodo de un año adicional, siempre y cuando ello lo informe por escrito al "ARRENDADOR", con una anticipación de 30 días naturales, a través del cual le exprese su determinación de ejercer el derecho de prórroga aquí pactado.

SÉPTIMA.-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 "EL ARRENDADOR" en un plazo no mayor de 10 días naturales.

Para el caso de que por una causa imputable al "ARRENDADOR", 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 costo de las modificaciones pactadas en la cláusula segunda de este contrato.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- El "ARRENDADOR" 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.

DECIMA.- El "ARRENDADOR" es sabedor 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 presente contrato. Por lo tanto no podrá divulgar por ningún medio, publicaciones, conferencias, informes o cualquier otra forma los datos que resulten obtenidos de los trabajos objeto del presente contrato sin la autorización por escrito del "SISTEMA DIF GUADALAJARA". Por lo que el "ARRENDADOR" tiene conocimiento de la responsabilidad que incurre por la falta de discreción, confidencialidad y manejo de la información que le sea confiada, y en el caso de incumplir en lo antes mencionado incurrirá en una responsabilidad penal y civil, esto por estar dispuesto en el artículo 143 y 143 ter del Código Penal del Estado de Jalisco y el por el artículo 128 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

DECIMA PRIMERA.- DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL.- El "ARRENDADOR", asume desde este momento, la obligación de responder a cualquier reclamo que por derechos de autor, en relación a los servicios objeto de este instrumento que se puedan generar y garantiza al "SISTEMA DIF GUADALAJARA", sacarlo en paz de cualquier conflicto que por ello se derive.

DECIMA SEGUNDA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.- Ambas partes convienen en que para la debida interpretación y cumplimiento de este contrato, 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.

Leído que fue el presente contrato, se firma en duplicado por cada una de las partes, por no contener disposición contraria de derecho, moral y buenas costumbres, ni estar viciado por dolo, error y mala fe, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 1 de enero del año 2019.

LEER CONTRATO ORIGINAL
 PEDRO ALEJANDRO SANCHEZ ROJAS
 3/20/19

"EL SISTEMA"

MTRA. ELIZABETH ANTONIA GARCIA DE LA TORRE
 DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

"EL ARRENDADOR"

C. PEDRO ALEJANDRO SÁNCHEZ ROJAS
 EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS INMOBILIARIOS AUGUSTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

"TESTIGO"

MTRA. VERONICA MARIA GOMEZ ALCANTAR
 DIRECTORA ADMINISTRATIVO DEL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

"TESTIGO"

ING. SANDRA BERENICE GUTIÉRREZ MENA
 COORDINADOR DE SERVICIOS DEL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

ZPRV/lefrg