

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA MERCANTIL DENOMINADA EDIFICACIONES, S.A. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO DANIEL HERNÁNDEZ ROSALES, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DENOMINADO SISTEMA DIF GUADALAJARA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA MAESTRA ELIZABETH ANTONIA GARCÍA DE LA TORRE, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", QUIENES LO SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad:

a) **EDIFICACIONES, S.A.** Se constituyó previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, mediante escritura pública número 9,778 nueve mil setecientos setenta y ocho, otorgada el 3 tres de octubre de 1949 mil novecientos cuarenta y nueve, ante la fe del suscrito Notario público número 19 diecinueve de esta Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, Licenciado José Arriola Adame, con domicilio social en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, con duración de 50 cincuenta años.

Continuando con este inciso, "EL ARRENDADOR" a través de su representante continúa declarando que según consta en la escritura pública número 7,129 siete mil ciento veintinueve, pasada ante la fe del notario público número 37 treinta y siete de esta municipalidad de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Héctor Antonio Martínez González, **EDIFICACIONES, S.A.**, amplió su término por 99 noventa y nueve años más a partir del día 25 veinticinco de mayo de 1998 mil novecientos noventa y ocho.

b) Con fecha 10 diez de agosto de 2016 Dos mil dieciséis, según consta en la escritura pública número 11,997 once mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del suscrito Notario público número 37 treinta y siete de esta Municipalidad Licenciado Héctor Antonio Martínez González, se ratificaron los poderes generales de dominio, judiciales y para actos de administración a favor del **Licenciado Daniel Hernández Rosales**, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, que al día de la firma del presente contrato de comodato no le ha sido revocado o restringido en forma alguna ningún poder o facultad.

c) Manifiesta "EL ARRENDADOR" a través de su representante, que según se aprecia en la escritura pública número 6,468 seis mil cuatrocientos sesenta y ocho, pasada ante la fe el Licenciado Víctor González Luna, Notario público número 31 treinta y uno de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, su representada EDIFICACIONES, S.A., es legítima propietaria del **INMUEBLE UBICADO EN CALLE RAYÓN # 835, COLONIA MODERNA, SECTOR JUÁREZ DE ESTA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO**, con una superficie aproximada de 3,970.00 tres mil novecientos setenta metros cuadrados, y cuenta predial 15643-1, así como con cuenta contrato de SIAPA 10124720 Y número de servicio de CFE 438 921 215 091.

d) Declara "EL ARRENDADOR" que al momento de la firma del presente Contrato de Arrendamiento el espacio objeto de este arrendamiento en el inmueble descrito en el inciso que antecede de este contrato, se encuentra libre de gravamen, hipoteca o garantía y de toda afectación, responsabilidad o compromiso sindical, laboral o de cualquier naturaleza, que se encuentra al corriente de todos los pagos y contribuciones y tiene el pleno dominio del espacio ofertado de dicho inmueble y, por lo tanto, libre disposición del mismo, con la salvedad de que tiene otros espacios arrendados y en comodato actualmente, diferentes a los espacios que se ofrecen en arrendamiento en el presente contrato.

e) Declara "EL ARRENDADOR" que es su deseo dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" **UN ESPACIO O FRACCIÓN DE 430.00 SON CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE, DEL INMUEBLE DEL UBICADO EN CALLE RAYÓN # 835, COLONIA MODERNA, SECTOR JUÁREZ, DE ESTA CIUDAD** y descrito en el inciso c de la declaración primera de este Contrato de Arrendamiento.

Esta fracción o espacio otorgada en arrendamiento comprende 6 SEIS ESPACIOS PARA OFICINAS, 4 CUATRO ESPACIOS PARA SANITARIOS CON UN TOTAL DE 8 OCHO SANITARIOS Y 2 DOS MINGITORIOS, 1 UN ESPACIO DE COCINA, 1 ESPACIO DE COMEDOR, 3 TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ASÍ COMO EL USO COMPARTIDO DE LAS ÁREAS COMUNES DE INGRESO, LA CANCHA DE FRONTENIS Y DEL JARDÍN DE LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, Y POR ÚLTIMO DEL USO COORDINADO Y COMPARTIDO DEL AUDITORIO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE.

LOS ESPACIOS COMPARTIDOS NO SE INCLUYEN EN LA CANTIDAD DE METROS OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO, PERO SI EL DERECHO A EL ARRENDATARIO A UTILIZARLOS, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN A MANTENERLOS EN BUEN ESTADO.

Para mejor identificación se anexa un plano con las áreas otorgadas en arrendamiento a través del presente contrato, el cual se anexa y forma parte integral de este contrato de arrendamiento. El cual se describirá para efectos posteriores como anexo 1.

f) Declara "EL ARRENDADOR" que su domicilio es calle Reforma # 855, colonia Centro, Sector Hidalgo, c.p. 44100 de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco. Y que el RFC de su representada es EDI 491003 FY7.

**II.- Declara "EL ARRENDATARIO". Bajo protesta de decir verdad.**

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

a).- 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.

b).- 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.

c).- Opera Centros de Desarrollo Comunitario, uno de los cuales se identifica como el número 23 a través de los cuales se realizan diversas actividades tendientes al incremento de habilidades de las personas, procesos de capacitación, programas de atención a personas que viven alguna condición de vulnerabilidad, atención a personas violentadas en el entorno familiar y en general acciones para mejorar las condiciones de vida de los habitantes del municipio de Guadalajara.

d).- Que la sede actual del Centro de Desarrollo Comunitario será objeto de un proceso de remodelación, por lo cual deviene imperioso ubicar el mismo en otro espacio físico en tanto se realiza el proceso de remodelación de referencia.

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

f).- Que es deseo tomar en arrendamiento **UN ESPACIO O FRACCIÓN DE 430.00 SON CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE DEL INMUEBLE DEL UBICADO EN CALLE RAYÓN # 835, COLONIA MODERNA, SECTOR JUÁREZ, DE ESTA CIUDAD** y descrito en el inciso c de la declaración primera de este Contrato de Arrendamiento.

Esta fracción o espacio otorgada en arrendamiento comprende 6 SEIS ESPACIOS PARA OFICINAS, 4 CUATRO ESPACIOS PARA SANITARIOS CON UN TOTAL DE 8 OCHO SANITARIOS Y 2 DOS MINGITORIOS, 1 UN ESPACIO DE COCINA, 1 ESPACIO DE COMEDOR, 3 TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ASÍ COMO EL USO COMPARTIDO DE LAS ÁREAS COMUNES DE INGRESO, LA CANCHA DE FRONTENIS Y DEL JARDÍN DE LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, Y POR ÚLTIMO DEL USO COORDINADO Y COMPARTIDO DEL AUDITORIO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE.

LOS ESPACIOS COMPARTIDOS NO SE INCLUYEN EN LA CANTIDAD DE METROS OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO PERO SI EL DERECHO A EL ARRENDATARIO UTILIZARLOS, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN A MANTENERLOS EN BUEN ESTADO

Del inmueble descrito en la declaración c) de las relativas al "ARRENDADOR"; EL ESPACIO O fracción que desea ocupar mediante arrendamiento, que comprende los espacios que para una mejor identificación, las partes precisan en el plano que se agrega como anexo 1 al presente, para que forme parte integrante de este contrato, plano en el que se identifican como "espacio objeto de arrendamiento", aquellos que serán objeto de este acto. Y de igual forma los espacios comunes que podrá utilizar EL ARRENDATARIO.

g).-EL ARRENDATARIO tiene pleno conocimiento que en la actualidad el inmueble referido en la declaración c de las relativas al "Arrendador", algunas espacios se encuentran ocupados en virtud de arrendamientos y comodatos, y los cuales para plena identificación en el plano que se agrega como anexo 1 se identifican como "Espacios ocupados", los cuales no serán objeto de arrendamiento y por tanto no tendría posesión alguna sobre los mismos., de igual forma EL ARRENDATARIO manifiesta que no tiene inconveniente alguno respecto a que otros arrendatarios y comodatarios ocupen distintas áreas y espacios del mismo inmueble, y en compartir las áreas comunes.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

**III.- Declaran las partes:**

- a).- Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen.
- b).-Que están de acuerdo en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, en el cual se sujetan a las siguientes:

**CLÁUSULAS****PRIMERA.- OBJETO.**

"EL ARRENDADOR "otorga en arrendamiento "EL ARRENDATARIO "y éste acepta el uso y goce temporal de **UN ESPACIO O FRACCIÓN DE 430.00 SON CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE DEL INMUEBLE DEL UBICADO EN CALLE RAYÓN # 835, COLONIA MODERNA, SECTOR JUÁREZ, DE ESTA CIUDAD,** y descrito en el inciso c de la declaración primera de este Contrato de Arrendamiento.

Esta fracción o espacio otorgada en arrendamiento comprende 6 SEIS ESPACIOS PARA OFICINAS, 4 CUATRO ESPACIOS PARA SANITARIOS CON UN TOTAL DE 8 OCHO SANITARIOS Y 2 DOS MINGITORIOS, 1 UN ESPACIO DE COCINA, 1 ESPACIO DE COMEDOR, 3 TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ASÍ COMO EL USO COMPARTIDO DE LAS ÁREAS COMUNES DE INGRESO, LA CANCHA DE FRONTENIS Y DEL JARDÍN DE LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, Y POR ÚLTIMO DEL USO COORDINADO Y COMPARTIDO DEL AUDITORIO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE.

LOS ESPACIOS COMPARTIDOS NO SE INCLUYEN EN LA CANTIDAD DE METROS OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO PERO QUEDA ESTABLECIDO QUE EL ARRENDATARIO TIENE DERECHO A UTILIZARLOS, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN A MANTENERLOS EN BUEN ESTADO

Para mejor identificación y ubicación del espacio materia del presente contrato se firman los planos del espacio o fracción otorgada en arrendamiento como anexos y que forman parte integral del presente Contrato de Arrendamiento, este plano en lo sucesivo se le denominará anexo 1.

**SEGUNDA.- PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO.**

El precio de este arrendamiento por el espacio arrendado es la cantidad de **\$ 20,000.00 MÁS IVA (son veinte mil pesos más IVA 00/100 M.N.) mensuales.**

La renta estipulada deberá de pagarse dentro de los primeros 10 diez días naturales del mes en que se cause, y deberá ser cubierta en la sucursal bancaria de **BANAMEX CUENTA 110 5391 990, CLABE 002320011053919909**, a nombre de EL ARRENDADOR o a petición por escrito de este último, en el domicilio que éste señale., pero es necesario para efectos de facturación que EL ARRENDATARIO señale a EL ARRENDADOR la forma de pago, esto en apego a la legislación fiscal vigente.

En caso de que la renta no sea cubierta en el plazo y forma convenida, causará un interés equivalente al 5% cinco por ciento mensual. Y hasta la fecha en que se pague el precio de la renta.

Una vez pagada la renta EL ARRENDADOR enviará a EL ARRENDATARIO la factura fiscal correspondiente por el pago respectivo dentro de un periodo no mayor a 5 cinco días hábiles.

**TERCERA.- PLAZOS Y FECHAS**

La Duración de este contrato de arrendamiento es de **06 seis meses** forzosos para EL ARRENDADOR y opcionales para EL ARRENDATARIO iniciando sus efectos el **día 01 primero de Julio del 2019 dos mil diecinueve y terminando el día 31 treinta de Diciembre del 2019 dos mil diecinueve**, con la obligación para EL ARRENDATARIO de que podrá desocuparlo en cualquier momento, siempre y cuando de aviso por escrito con acuse de recibo, con 2 dos meses de anticipación a EL ARRENDADOR, y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y servicios.

**CUARTA.- DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.**

Tanto EL ARRENDATARIO como EL ARRENDADOR están de acuerdo que todas las construcciones y mejoras que se le hagan al espacio del inmueble arrendado y en general al inmueble, pasaran a ser parte integral del inmueble, como la ley lo indica. Todos los bienes muebles en todo momento serán propiedad de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá reclamar el pago AL ARRENDADOR, o pedir compensación ni indemnización alguna por las mejoras y construcciones, por lo que renuncia desde ahora a lo dispuesto en los artículos 931 novecientos treinta y uno, 2003 dos mil tres, 2004 dos mil cuatro y demás aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco.

**QUINTA.- USOS Y DESTINOS.**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

EL ARRENDATARIO destinará el espacio o fracción del inmueble arrendado para **OPERACIÓN DE UN CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO POR EL DIF GUADALAJARA.**

Queda estrictamente prohibido AL ARRENDATARIO la instalación, subarrendamiento u operación de los llamados "GIROS NEGROS ", tales como: (bares, casinos, negocios de micheladas, centros nocturnos, centros de apuestas etc...) así como el de almacenar, comercializar o producir mercancía ilegal o de contrabando, lo anterior es causa inmediata de rescisión de este Contrato de Arrendamiento

Le queda expresamente prohibido AL ARRENDATARIO, utilizar el espacio del inmueble arrendado para fines ilícitos o para realizar cualquier tipo de conducta penalizada por la ley, las cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa: - delincuencia organizada, - delitos contra la salud, - trata de personas, - tráfico de armas, - pornografía. - secuestro, - compraventa o almacenamiento de autopartes y/o artículos robados y cualquier otra conducta que sea prohibida por la ley

La realización de cualquier acto ilícito, **será causal de rescisión del presente contrato** de arrendamiento. Esta causal será ejercida por el **arrendador**, una vez que tenga el conocimiento de que EL ARRENDATARIO hace uso del inmueble con los fines ilegales anteriormente señalados

EL ARRENDADOR autoriza y faculta a EL ARRENDATARIO para que éste último gestione por su cuenta y cargo todos los permisos y licencias que éste último requiera para el o los establecimientos que se instalarán en dicha propiedad.

EL ARRENDATARIO acepta desde este momento en coordinarse con los otros ocupantes del inmueble para controlar el acceso al inmueble, no permitiendo el ingreso a personas ajenas al inmueble, ajenas a las actividades de los otros ocupantes y ajenos a las propias actividades del propio ARRENDATARIO.

#### **SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.**

EL ARRENDADOR entrega el espacio del inmueble a EL ARRENDATARIO en este acto en las condiciones en que se encuentra, EL ARRENDATARIO está autorizado por EL ARRENDADOR para hacer lo necesario a fin de obtener las licencias y permisos que se requieran para su adecuación y/o construcción, y operación., así como a acondicionar con las medidas de seguridad que requiera, siendo todo esto bajo por cuenta y cargo de forma exclusiva de EL ARRENDATARIO, y sin obligación por parte de EL ARRENDADOR para compensar o indemnizar a EL ARRENDATARIO por este concepto.

EL ARRENDATARIO se obliga a responder por los daños que el espacio o fracción del inmueble arrendado, o el propio inmueble sufra por culpa, negligencia, descuido o mal uso, suyo o de sus empleados o dependientes. EL ARRENDADOR no se hace responsable, ni será responsable, por pérdidas o robo que EL ARRENDATARIO sufra o pueda sufrir en el espacio del inmueble arrendado, ni por los daños ocasionados por actos u omisiones de terceros, o por caso fortuito o fuerza mayor.

Así mismo EL ARRENDATARIO asume para si toda la responsabilidad derivada de las construcciones o mejoras realizadas en la fracción arrendada del inmueble descrito en el inciso c de la declaración primera de este contrato de arrendamiento, y mejor identificadas en el plano anexo 1 a este contrato, sean estas de carácter administrativo, laborales, civiles o penales. Ante las autoridades y terceros incluyendo propiedades colindantes y de servidumbre.

#### **SÉPTIMA.- LICENCIAS Y PERMISOS.**

EL ARRENDATARIO será responsable de la obtención de las licencias, permisos, y autorizaciones necesarias a fin de construir y operar el giro comercial o actividad que pretende establecer en el inmueble objeto del contrato, para el caso de que corresponda de acuerdo a la ley de hacienda municipal, EL ARRENDADOR se compromete a entregar toda la documentación necesaria para que EL ARRENDATARIO obtenga las autorizaciones necesarias, pero en ningún momento será responsabilidad de EL ARRENDADOR. Por tal motivo, EL ARRENDADOR faculta a EL ARRENDATARIO para que éste obtenga las licencias y permisos necesarios si estos corresponden.

Entre los documentos que se requieren para tramitar las licencias, autorizaciones o permisos, así como para dar cumplimiento a este contrato son:

- Copia simple de acta constitutiva de la asociación
- Copia simple de los poderes del representante legal de la asociación
- Copia simple de identificación del representante legal de la asociación
- Copia simple de comprobante de domicilio del inmueble.
- Copia simple de recibos del predial, agua, electricidad.

#### **OCTAVA.- ANUNCIOS.**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

EL ARRENDADOR autoriza a EL ARRENDATARIO a colocar anuncios o pintar anuncios o rótulos en el inmueble arrendado, pero en todo caso EL ARRENDATARIO deberá respetar las leyes y reglamentos que resulten aplicables, y obtener los permisos o licencias correspondientes. Los impuestos, derechos y gastos que se originen por éste concepto son por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO, así como la responsabilidad civil que llegare a resultar de dichos anuncios y/o rótulos. EL ARRENDATARIO deberá retirar los anuncios y rótulos antes señalados, incluyendo las bases o estructuras que soporten al los mismos, al término de este contrato., **en ningún caso esta autorización incluye a los llamados anuncios espectaculares.**

#### **NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS, DERECHOS E IMPUESTOS.**

Será por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO, el pago de los servicios de energía eléctrica, agua, vigilancia y demás servicios con que cuenta o llegue a contar el espacio del inmueble arrendado, así como el pago de las cuotas vecinales o de colonos aplicables al inmueble arrendado, por lo que al desocupar el espacio arrendado del inmueble deberá exhibir a EL ARRENDADOR los comprobantes de pago de los servicios y cuotas mencionadas al día de la entrega de la finca, o en su derecho realizar su pago. Así como a presentar baja de Licencia Municipal si por el tipo de actividad y organismo público deba tramitar dicha licencia municipal, es decir, si para el caso corresponda, basados en la ley de hacienda municipal.

EL ARRENDATARIO se obliga a presentar el comprobante de pago por concepto de agua potable y alcantarillado al corriente AL ARRENDADOR de manera bimestral.

**EL ARRENDATARIO deberá cubrir el costo del suministro de energía eléctrica en la proporción de dos bimestres consecutivos iniciando de manera inmediata, y el tercer bimestre será cubierto por la otra dependencia privada que ocupa el inmueble, para reiniciar el ciclo de pagos, en el orden del costo total de consumo de energía eléctrica de 2 dos bimestres consecutivos para EL ARRENDATARIO y el tercer bimestre para la otra dependencia privada que ocupa el resto del inmueble, pero en el entendido que siempre será EL ARRENDADOR quién efectuará estos pagos de forma directa a la Comisión Federal de Electricidad, y deberá facturar tanto a EL ARRENDATARIO como a la otra dependencia privada, el importe de consumo eléctrico del bimestre que le corresponda a cada parte, conforme al rol de pagos en este párrafo indicado. Esto para que EL ARRENDATARIO esté en condiciones administrativas y fiscales de poder retornar el costo del consumo eléctrico acordado AL ARRENDADOR.**

EL ARRENDATARIO se obliga a proporcionar una copia del aviso de baja ante las autoridades administrativas y fiscales por el cierre de actividades a más tardar al mes de haber terminado el contrato.

El impuesto predial será por cuenta de EL ARRENDADOR.

#### **DÉCIMA. - MANTENIMIENTO.**

Son obligaciones de EL ARRENDATARIO el mantenimiento del espacio del inmueble arrendado, su limpieza, reparaciones menores, pintura, fachada, banquetas, desperfectos, instalaciones eléctricas y sanitarias. En el mantenimiento queda comprendido cualquier cargo o cuota que por tal motivo establezcan las autoridades Municipales, Estatales o Federales, o las Asociaciones Vecinales o de Colonos.

#### **DÉCIMA PRIMERA. - DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.**

Si al cumplirse el término de la vigencia del presente contrato y EL ARRENDATARIO permanece en posesión del espacio del inmueble arrendado, el precio de la renta se incrementará un 100% cien por ciento, pactando ambas partes que lo establecido en esta cláusula no implica ni puede constituir o interpretarse como prórroga de la vigencia de este contrato.

EL ARRENDATARIO dará aviso al menos con 2 dos meses de anticipación por escrito AL ARRENDADOR en caso de desocupar el espacio arrendado antes del periodo de vigencia del presente contrato, o de no desear renovar el arrendamiento del inmueble arrendado y descrito en la declaración primera inciso c.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. - PENA CONVENCIONAL**

Si al término de la vigencia del presente contrato no se celebra uno nuevo por escrito entre las partes y EL ARRENDATARIO no desocupa el espacio del inmueble arrendado, pagará a EL ARRENDADOR con motivo del retraso en el cumplimiento, una indemnización por la cantidad equivalente al 100% cien por ciento adicional a la última renta pactada, además de pagar la parte proporcional que resulte a los días que ocupe en el inmueble arrendado, y hasta que se realice la devolución y entrega del inmueble arrendado.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

**DÉCIMA TERCERA. - RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

El presente contrato de arrendamiento podrá ser rescindido, sin necesidad de declaración judicial y con ello EL ARRENDATARIO se verá en la necesidad de desocupar el inmueble arrendado, cuando se actualice cualquiera de las siguientes causas:

- 1.- La instalación, subarrendamiento u operación de los llamados "GIROS NEGROS ", tales como: (bares, casinos, negocios de micheladas, centros nocturnos, centros de apuestas etc...) así como el de almacenar, comercializar o producir mercancía ilegal o de contrabando, lo anterior es causa inmediata de rescisión de este Contrato de Arrendamiento
- 2.- La falta de pago oportuno de 2 dos o más meses seguidos de renta.
- 3.- Si EL ARRENDATARIO se somete voluntariamente o fuese sometido a procedimientos de quiebra o concursos mercantiles.
- 4.- Si EL ARRENDATARIO traspasa, subarrienda o cede sus derechos parcial o totalmente sin previa autorización por escrito de EL ARRENDADOR.
- 5.- Impedir EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR el visitar e inspeccionar el inmueble arrendado a fin de constatar el uso adecuado del mismo.
- 6.- Si EL ARRENDATARIO utiliza el inmueble arrendado para actividades ilícitas.
- 7.- Si EL ARRENDATARIO deja de cumplir cualquier obligación derivada del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA. - FIADOR.**

En virtud de la naturaleza de EL ARRENDATARIO, ya que es una institución pública de reconocida solvencia, EL ARRENDADOR exime la obligación a EL ARRENDATARIO de presentar un FIADOR.

**DÉCIMA QUINTA. - NOTIFICACIONES.**

Para cualquier notificación que al presente contrato deban hacerse las partes entre sí, establecen de común acuerdo que dicha notificación se hará de manera personal, por correo con acuse de recibo o por telegrama, el cual se enviará por duplicado a la oficina que ha de transmitirlo, la cual devolverá con el correspondiente recibo sellado uno de los ejemplares. Para lo anterior las partes señalan como domicilio para recibir dichas notificaciones los siguientes:

- EL ARRENDADOR: Calle Reforma # 855, colonia centro, c.p. 44100 en Guadalajara, Jalisco.
- EL ARRENDATARIO: Calle Eulogio Parra # 2539, colonia Circunvalación Guevara, c.p. 44680, Sector Hidalgo en Guadalajara, Jalisco.

En caso de algún cambio de domicilio, la parte que lo tenga deberá notificar a la otra el cambio correspondiente, y en su defecto se tendrá como válidas las notificaciones que hubieren hecho al último domicilio señalado.

**DÉCIMA SEXTA. – PLANO ANEXO Y ACUERDOS.**

Conjuntamente a la firma del presente contrato se firma por las partes un plano que señala las áreas arrendadas, para mejor identificación, este plano forma parte integral del presente contrato de arrendamiento., este plano señala los espacios otorgados en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, los espacios comunes y los espacios otorgados en comodato y arrendamiento a terceros, a este plano se le denominará en lo sucesivo anexo 1.

De la misma manera todos los acuerdos futuros que hagan las partes deberán ser por escrito y formarán parte integral de éste contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - DE LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.**

Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente contrato son única y exclusivamente para facilitar su lectura y manejo, por lo cual en ningún caso se considerarán que definan o limiten obligación alguna.

*[Handwritten signatures in blue ink on the right margin]*

**DÉCIMA OCTAVA: LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE.**

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes convienen en someterse y se someten expresamente a las leyes y jurisdicción de los tribunales de la ciudad de **Zapopan, Jalisco, México**; renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otro motivo.

ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO, ALCANCE Y EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO EL DÍA 01 PRIMERO DE JULIO DEL 2019.

**ARRENDADOR**


**EDIFICACIONES, S.A.  
LIC. DANIEL HERNÁNDEZ ROSALES**

REPRESENTANTE LEGAL

**ARRENDATARIO**


**SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL  
DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA  
MAESTRA ELIZABETH ANTONIA GARCÍA DE LA TORRE**

REPRESENTANTE LEGAL

**TESTIGOS**


**SR. EDUARDO PAJARITO GONZÁLEZ**



**LIC. ZURIA PAULINA RUVALCABA VELARDE  
DIRECTORA DEL ÁREA JURÍDICA  
SISTEMA DIF GUADALAJARA**