

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 ARQUITECTURA ADMINISTRACION Y ARRENDAMIENTO, S. A. DE C. V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. MARIA FERNANDA SANCHEZ FLORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO COMO "EL ARRENDADOR", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

### DECLARACIONES

#### A) Declara el "ARRENDATARIO":

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 08 de noviembre de 2019, publicado el 29 de noviembre 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 25 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/286/2024, suscrito por la Directora de Centros de Atención Infantil como unidad responsable del gasto público asignado, se requirió la contratación del bien objeto del presente contrato.

V.- La contratación del bien objeto del presente contrato fue aprobada por la Jefatura de Departamento de Control Presupuestal, 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 el "ARRENDADOR":**

I.- Que es una persona jurídica legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas bajo la figura jurídica de sociedad anónima, cuyo objeto principal es —entre otros—ejecutar toda clase de obras por contrato, por administración o por cuenta propia, bien será para su venta o arrendamiento de particulares de los gobiernos federal, estatal, municipal y fundaciones de las ingenieras y arquitectura entre otras.

II.- Que se constituyó mediante escritura pública número 1,766, de fecha 20 de agosto 2017, pasada ante la fe de la Lic. Laetitia Molina Pertierra, Notario Público número 103 del estado de Oaxaca, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 2017080127.

III.- 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 2,365, de fecha 03 de noviembre de 2019, pasada ante la fe de la Lic. Laetitia Molina Pertierra, Notario Público número 103 del estado de Oaxaca, la cual 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.

IV.- Que su representada cuenta con la legítima posesión del inmueble que se encuentra ubicado en la calle Belisario Domínguez, número 494-A, colonia La Perla, en Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra inscrita bajo la clave catastral número 64613, lo cual acredita con el convenio de usufructo de fecha 01 de julio de 2024, celebrado entre su representada y FEJA S de CV quien a su vez acreditó la propiedad del inmueble con la escritura pública número 1,441, de fecha 11 de noviembre de 2019, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guzmán Merino, Notario Público número 126 de Guadalajara, Jalisco, al cual en lo sucesivo se le aludirá como el "INMUEBLE".

V.- Que bajo protesta de decir verdad, previo a la celebración del presente contrato, obtuvo la autorización expresa del legal propietario del bien inmueble para celebrar este acto.

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 Desarrollo Infantil 13 (CDI 13).

VII.- 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 AAA170825BC1.

VIII.- Que su domicilio es el ubicado en Anillo Periférico Poniente, número 9900, colonia Parques Del Tepeyac, Zapopan, Jalisco, 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 entre el Sistema DIF Guadalajara y Construcciones y Espacios Inmobiliarios Augusta, S.A. De C.V. mediante instrumento CONT-DJ/033/2023, motivo por el cual no implica un nuevo ingreso por parte del "ARRENDATARIO", sino solo el cambio de la sociedad facultada por el propietario para la celebración del 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.-** "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento al "ARRENDATARIO", quien a su vez recibe por ese concepto, el bien inmueble ubicado en calle Belisario Domínguez, número 494-A, colonia La Perla, en Guadalajara.

**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 Desarrollo Infantil 13 (CDI 13), por lo que "EL ARRENDADOR", 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 "EL ARRENDADOR" 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. Asimismo, entendiéndose que dicha autorización no implicará subarriendo alguno a favor de terceros.

**TERCERA. VIGENCIA.-** Los contratantes pactan que el plazo de vigencia del arrendamiento será por 03 meses, contando del 01 de julio de 2024 al 30 de septiembre de 2024, de acuerdo con la autorización presupuestal que para tal efecto fue emitida, el cual será forzoso en su cumplimiento para la "EL ARRENDADO" 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 al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual el importe de \$19,540.55 (diecinueve mil quinientos cuarenta pesos 55/100 M. N.), más el impuesto al valor agregado que corresponda.

"EL ARRENDADOR" 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 cuenta pyme: 6213 3333 de la Institución Bancaria denominada BANCO SANTANDER, a nombre de ARQUITECTURA ADMINISTRACION Y ARRENDAMIENTO, S. A. DE C. V.

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 "EL ARRENDADOR", 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. OBLIGACIONES.-** Las partes se obligan a lo siguiente:

I. El "ARRENDADOR" se obliga a:

a) Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble que no sean por el uso del mismo, 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 al "ARRENDADOR" 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 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.

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

**NOVENA. MEJORAS Y ADAPTACIONES.-** El "ARRENDATARIO" podrá realizar por su exclusiva cuenta, previa autorización por escrito del "ARRENDADOR", 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 el "ARRENDADOR" e iniciados por la "ARRENDATARIA", 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 del "ARRENDADOR". 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. DEVOLUCIÓN.-** El "SISTEMA DIF GUADALAJARA" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "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.

**DÉCIMA PRIMERA. 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 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.

**DÉCIMA SEGUNDA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** Las partes establecen que en el supuesto que cualquiera de "LAS PARTES" desee dar por vencido anticipadamente el presente contrato, se deberá dar aviso de esa determinación a la parte contraria en un plazo no mayor de 10 días naturales, y sin más responsabilidad que la de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta la fecha de dicha terminación anticipada y entrega del inmueble al "ARRENDADOR".

**DÉCIMA TERCERA. 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 el "ARRENDADOR" deje de cumplir cualesquiera de las obligaciones que asume en este instrumento por causas que le sean imputables.

**DÉCIMA CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. PUBLICACIÓN DE DATOS.-** 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.

**DÉCIMA SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD.-** 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.

**DÉCIMA OCTAVA. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.** "LAS PARTES" manifiestan su conformidad en que el presente acuerdo de voluntades se pacta con fundamento en los artículos 1264 y 1271 del Código Civil del Estado de Jalisco vigente, por lo que el inicio del arrendamiento se pacta de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera, con independencia de que debido a los trámites y gestiones internas, el contrato se formalice por escrito en fecha posterior.

**DÉCIMA NOVENA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.-** Los títulos de las cláusulas e incisos que aparecen en el presente contrato se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura. Por lo tanto, no necesariamente definen o limitan el contenido de las mismas. Para los efectos de la interpretación de cada cláusula y sus incisos deberá de atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título

**VIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** 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 el Primer Partido Judicial del Estado de



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 triplicado 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 01 de julio de 2024.

“SISTEMA DIF GUADALAJARA”

“EL ARRENDADOR”

**MTRA. DIANA BERENICE VARGAS SALOMÓN**  
DIRECTORA GENERAL DEL OPD SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DE GUADALAJARA.

**C. MARIA FERNANDA SANCHEZ FLORES**  
ARQUITECTURA ADMINISTRACION Y ARRENDAMIENTO, S. A. DE C. V.

“TESTIGO”

“TESTIGO”

**LIC. OLGA MARIA ESPARZA CAMPA**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA DEL OPD SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DE GUADALAJARA.

**LIC. JOSÉ ANTONIO CASTAÑEDA CASTELLANOS**  
DIRECTOR JURÍDICO DEL OPD SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DE GUADALAJARA

FECHA de suscripción de este contrato es el día 01 de julio de 2024, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, por las partes que se mencionan a continuación, quienes en pleno uso de sus facultades, voluntariamente, sin coacción, fraude, error y mala fe, celebran el presente contrato de arrendamiento de un inmueble, para ser utilizado como oficina de la empresa ARQUITECTURA ADMINISTRACION Y ARRENDAMIENTO, S. A. DE C. V. (en adelante "ARRENDADOR") y el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia de Guadalajara (en adelante "SISTEMA DIF GUADALAJARA").

El inmueble que se arrenda se encuentra ubicado en la calle [Calle], número [Número], colonia [Colonia], municipio de [Municipio], estado de Jalisco, México.

El presente contrato se celebra en triplicado, de los cuales cada parte conserva un ejemplar que surten fe.

El presente contrato se celebra en triplicado, de los cuales cada parte conserva un ejemplar que surten fe.

El presente contrato se celebra en triplicado, de los cuales cada parte conserva un ejemplar que surten fe.

El presente contrato se celebra en triplicado, de los cuales cada parte conserva un ejemplar que surten fe.