

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA
USO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS SRES. MARÍA DEL ROSARIO PALACIOS RODRÍGUEZ y PABLO ROMO ARÉVALO, EN ADELANTE "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE ACUDE EL C. DR. JOSE LUIS LOPEZ PADILLA, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR GENERAL DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DENOMINADO "SERVICIOS DE SALUD DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN", Y CON TAL CARÁCTER ACUDE COMO "ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE MENCIONA MÁS ADELANTE Y DE ACUERDO CON LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS

DECLARACIONES:

I.- Declara **EL ARRENDADOR:**

- a) Que son personas físicas, mayores de edad, mexicanos, con domicilio en la calle Juan Manuel No. 311, Colonia Tepeyac, Código Postal 45150, en Zapopan, Jalisco, con plena capacidad para obligarse y contratar.
- b) Ser propietarios del inmueble marcado con el **No. 65 (antes 33) de la calle Cuauhtémoc, de Zapopan, Jalisco;** según copia de Escritura Pública No. 1,499, pasada ante la fe del Notario Público No. 5 de esta Municipalidad, Licenciado Cruz Antonio García Chávez.
- c) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento para **USO DE OFICINAS** por un plazo que se considera forzoso señalado en las cláusulas del mismo.

II.- Declara **EL ARRENDATARIO**

- a) Que con fecha 30 de Agosto de 2001, el Honorable Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco aprobó el Reglamento del Organismo Público Descentralizado denominado "**Servicios de Salud del Municipio de Zapopan**", el cual en su artículo 1º dispone la creación del Organismo como una persona moral de conformidad con el derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propios.
- b) Ser el Director General, y de acuerdo a sus facultades y obligaciones cuenta con atribuciones para suscribir el presente Contrato, así como para representar al Organismo con plenas facultades inherentes al mandatario designado con poder para actos de administración y poder judicial, según lo dispone el Ordenamiento Legal que se ha venido invocando en su artículo 15 su fracción I. De igual forma en los términos del artículo 17 fracción IX del Reglamento Organizacional, se le faculta a suscribir Contratos de prestación de servicios que se requieran, de acuerdo a las necesidades del Organismo.
- c) Que los artículos 16 y 17 fracciones I y VIII de su Reglamento Organizacional, determinan que el Director General es la máxima

Rosario Palacios

autoridad ejecutiva del Organismo Público Descentralizado Servicios de Salud del Municipio de Zapopan, Jalisco; facultándolo a ejercer el presupuesto de egresos del Organismo, de conformidad a los Ordenamientos legales aplicables.

d) Que conoce el estado físico y jurídico del inmueble, así como las consecuencias legales a que se obliga al suscribir el presente contrato.

e) Que declara bajo protesta de decir verdad, que cuenta con la suficiencia presupuestal para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

Expuesto lo anterior, los comparecientes se reconocen la personalidad con que comparecen y se otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

OBJETO

PRIMERA.- EL ARRENDADOR entrega en este acto en calidad de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble descrito en la declaración I. (uno romano), inciso b), del presente contrato, cuyas descripciones se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar, recibéndolo este último en dicho carácter al momento de firma del presente contrato.

RENTA, FORMA DE PAGO Y DEPÓSITO

SEGUNDA.- Como contraprestación al arrendamiento objeto del presente contrato, las partes convienen los siguientes términos y condiciones:

A).- Renta: Ambas partes acuerdan que el monto de la renta que **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** será la cantidad de **\$20,519.69 (VEINTE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS 69/100 M.N.)** mensuales. Dicha renta será pagada de manera PUNTUAL y por adelantado en los términos del inciso C) de la presente cláusula.

B).- Impuestos: Al importe de la renta deberá agregarse el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)**, menos lo que resulte del **IMPUESTO SOBRE LA RENTA**, que deberá ser cubierto a **EL ARRENDADOR** en forma simultánea al pago de la mensualidad correspondiente, siempre y cuando, éste así lo requiera.

C).- Plazo para el pago de la renta.- EL ARRENDATARIO deberá cubrir a **EL ARRENDADOR** el importe mensual de la renta, dentro de los 05 cinco primeros días naturales del mes que corresponda el pago, o al día hábil siguiente, si el quinto día fuese inhábil, independientemente de las penalizaciones a que haya lugar, en términos del presente documento.

D).- Lugar de Pago: El pago de la renta mensual se hará mediante cheque nominativo o el mecanismo administrativo idóneo, expedido a favor de la **SRA. MARÍA DEL ROSARIO PALACIOS RODRÍGUEZ**, previo recibo de factura debidamente requisitado que presente ante el área de Recursos Financieros del Organismo.

Rosario Palacios

E).- Depósito.- Así mismo, las partes convienen que para prever cualquier atraso en el pago de los servicios inherentes a la finca y/o deterioros al inmueble **EL ARRENDATARIO** entrega en calidad de depósito a **EL ARRENDADOR**, la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M. N.)**, cantidad que sigue vigente y que fue entregada a **EL ARRENDADOR** a la firma del primer contrato firmado en el año 2009 dos mil nueve.

Dicho depósito será devuelto a **EL ARRENDATARIO** en caso de no ser utilizado por **EL ARRENDADOR**, a más tardar, dentro de los 30 treinta días posteriores a la terminación del presente contrato, así como el caso de vencimiento anticipado o de sus prórrogas si fuere el caso. Las partes convienen en que de **NINGUNA MANERA** el depósito será tomado a cuenta de rentas, ya que el mismo se genera por cualquier atraso en el pago de los servicios y/o deterioros al inmueble. De igual manera acuerdan que en caso de atraso en el pago de rentas, el depósito será retenido hasta en tanto **EL ARRENDATARIO** no liquide el saldo de las rentas y accesorios, en su caso.

VIGENCIA

TERCERA.- El presente contrato de arrendamiento, tendrá una vigencia retroactivamente a partir del **01 primero de Enero del 2016 dos mil dieciséis, venciendo el día 31 treinta y uno de Diciembre del 2016 dos mil dieciséis**; con posible prórroga si las partes así lo convienen, o en su defecto facultándose al arrendatario de dar un vencimiento anticipado al contrato cubriendo el monto correspondiente a la fecha de desocupación del inmueble.

De conformidad con lo establecido por el artículo 2141 del Código Civil del Estado de Jalisco, el arrendamiento concluirá fatalmente el día fijado en el párrafo precedente, sin necesidad de aviso previo ni de desahucio ni de ningún otro procedimiento judicial, renunciando expresamente **EL ARRENDATARIO** a la prórroga legal y a la tácita reconducción que en su favor establecen los artículos 2044 y 2143 del propio ordenamiento, así como a los derechos de preferencia y del tanto a que se refieren los artículos 2025, 2026, 2027 y 2028 del mismo Código Civil.

DESTINO

CUARTA.- EL ARRENDATARIO destinará el inmueble materia del presente contrato, únicamente para uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin, siendo el incumplimiento a la presente, una causa especial de rescisión. En ese sentido el **ARRENDADOR** autoriza al **ARRENDATARIO** para que realice en el inmueble las adecuaciones que estime necesarias para que se pueda adaptar como oficinas administrativas.

PRÓRROGA Y PENA CONVENCIONAL

QUINTA.- En caso de que **EL ARRENDATARIO** quisiera seguir arrendando el inmueble por un plazo mayor al señalado en la cláusula tercera, deberá manifestarlo a **EL ARRENDADOR** con treinta días naturales de anticipación a la fecha en que termine el presente contrato, para que **EL ARRENDADOR** otorgue o no, su consentimiento con dicha

Rosario Palacios

petición, en ambos casos, deberá notificarse en forma fehaciente y por escrito.

EL ARRENDADOR en caso de no recibir el pago en los términos de la clausula segunda inciso c) entiéndase dentro de los primero 05 cinco días naturales del mes correspondiente, tendrá el derecho de aplicar la pena convencional sobre el importe de renta manifestado en la clausula segunda inciso a) del presente instrumento en un 2% dos por ciento, condición que deberá respetar y cumplir **EL ARRENDATARIO**.

SUBARRENDAMIENTO

SEXTA.- EL ARRENDATARIO no podrá, bajo ninguna circunstancia subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del bien arrendado, o los derechos del presente contrato. Si lo hiciera, los contratos de subarriendo serán nulos e inoperantes respecto a **EL ARRENDADOR**, y **EL ARRENDATARIO** será responsable del pago de los daños y perjuicios que hubiera, y se procederá a la rescisión del presente contrato si así lo desea **EL ARRENDADOR**. En consecuencia de lo anterior no se reconoce la figura de la **CAUSAHABIENCIA** bajo ninguna circunstancia a ningún tercero ajeno al presente contrato.

OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO

SÉPTIMA.- A continuación se señalan

A).- Daños y Perjuicios.- EL ARRENDATARIO, estará obligada a responder de los daños que sufra el bien materia del arrendamiento, por culpa o negligencia propia, de sus dependientes, empleados, clientes, causa habientes y demás relativos, así como por los daños y perjuicios causados a terceras personas o sus pertenencias, inclusive, aquellos que se causen directa o indirectamente al arrendador en caso de cualquier incumplimiento al presente.

B).- Medidas de Seguridad.- EL ARRENDATARIO, deberá observar las mayores medidas de seguridad al guardar o conservar en el bien materia del arrendamiento, cualquier tipo de objetos inflamables, volátiles y demás relativos, así como en las instalaciones eléctricas o electrónicas que llegue a instalar o que ya existan en dicho local, sujetándose en todo tiempo a las leyes y reglamentos correspondientes, en la inteligencia de que será responsable del pago de los daños y perjuicios que se causen y en su caso, se procederá a la rescisión del presente contrato, si se contraviene esta disposición.

C).- Mejoras y Obras.- Para que **EL ARRENDATARIO** pueda a hacer variaciones u obras en el bien arrendado, requerirá: (1) Los permisos municipales, estatales o federales que se requieran para realizar las obras; y (2) El previo consentimiento por escrito de **EL ARRENDADOR**, y desde luego los derechos y/o gastos que se generen correrán por su cuenta, salvo pacto escrito en contrario.

Todas las mejoras, construcciones o adiciones que se efectúen indistintamente en el bien materia del presente arrendamiento, quedarán a beneficio del mismo, sin que **EL ARRENDATARIO** tenga derecho a cobrar indemnización alguna, renunciando a los beneficios concedidos por los artículos 2003 y 2004 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

Rosario Palacios

En virtud del destino que tendrá el inmueble **EL ARRENDADOR**, autoriza a **EL ARRENDATARIO** a instalar construcciones provisionales o desmontables, las cuales podrá retirar al término del presente contrato, salvaguardando la estructura y acabados que prevalecían hasta antes de la modificación provisional o desmontable.

D).- Mantenimiento.- EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el bien materia del presente arrendamiento, en condiciones de servir para el uso convenido, comprometiéndose a devolverlos en las mismas condiciones en que fueron recibidos y obligándose, además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como a reponer los bienes cuya destrucción deterioro o pérdida les sea imputable. Consecuentemente deberá efectuar y correrá por su cuenta todo tipo de reparaciones, reposiciones o composturas que para el buen servicio requieran las cañerías, llaves de agua, excusados, sumideros, puertas, ventanas, chapas, vidrios, instalaciones de gas y de electricidad, etc., existentes en la finca, así como a pagar las multas impuestas por el mal uso de los mencionados, renunciando al efecto en lo que se oponga a las presentes estipulaciones, a lo dispuesto por los artículos 1995, 1997 y 1998 del Código Civil del Estado.

E).- Permisos o licencias.- Corresponderá exclusivamente a **EL ARRENDATARIO** la obligación de obtener de las autoridades Federales, Estatales o Municipales que corresponda, los permisos o licencias o autorizaciones que sean necesarias, en su caso.

F).- Pagos ajenos.- EL ARRENDATARIO, no deberá pagar ningún recibo de servicio (AGUA, LUZ TELEFONO, CABLE, ETC), que no le corresponda, en el caso de hacerlo será bajo su propio riesgo y a su costa, de tal forma que no será susceptible de consideración para el saldo referente al presente contrato.

GASTOS POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

OCTAVA.- Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** la contratación de la energía eléctrica debiendo ésta entregar a **EL ARRENDADOR** el comprobante de pago al terminar o rescindir el presente contrato. De igual manera con cualquier servicio que ya esté contratado y/o que se contrate durante la vigencia del presente contrato.

EL ARRENDATARIO se obliga a desvincular a **EL ARRENDADOR** de cualquier contienda extrajudicial o judicial que se pudiese derivar del uso de los servicios de la finca, comprometiéndose a sacar en paz del procedimiento tanto a la finca, al servicio y a **EL ARRENDADOR**, obligándose desde luego a rembolsar los gastos y costas que en su caso sean generados en contra de **EL ARRENDADOR** por concepto de honorarios de abogados o terceras personas, defensa legal, y cualquier otro concepto por el que **EL ARRENDADOR** tenga que erogar cantidad alguna, sin menoscabo del resarcimiento por daños y perjuicios que sean causados en términos de Ley.

CONDICIONES DEL INMUEBLE

NOVENA.- EL ARRENDATARIO recibe el inmueble en condiciones normales de habitabilidad, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por Ley, obligándose a devolverlo en el mismo estado en que lo reciben al momento en que se termine, rescinda o convengan las partes entregar el mismo, aceptando las modificaciones que sufra por el

Rosario Palacios

deterioro natural de uso, obligándose a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental se ocasione al inmueble.

DOMICILIOS Y AUTORIZADOS

DÉCIMA.- Las partes señalan como sus domicilios para oír cualquier tipo de notificaciones, emplazamientos o recibir documentos los siguientes, de igual manera mencionan a las personas autorizadas para cualquier comunicación, como sigue:

EL ARRENDADOR: Juan Manuel No. 311, Colonia Tepeyac, Código Postal 45150, en Zapopan Jalisco

EL ARRENDATARIO: Ramón Corona No. 500, Colonia Zapopan Centro, en Zapopan, Jalisco.

Cualquiera de las partes podrá notificar a la otra de manera fehaciente un nuevo domicilio al cual deban dirigirse todos los avisos y notificaciones, mediante simple aviso por escrito enviado al domicilio de la otra, con una anticipación mínima de 10 diez días hábiles a aquel en el que deba producirse el cambio de domicilio, en caso contrario, cualquier aviso o comunicación enviado a la otra parte al último domicilio registrado, surtirá plenos efectos.

SEGURIDAD DE BIENES

DÉCIMA PRIMERA.- EL ARRENDADOR no se responsabiliza por la seguridad de los bienes muebles, sus contenidos y personas que **EL ARRENDATARIO** introduzca al inmueble arrendado, quedando de igual manera sin responsabilidad bilateral por pérdida o detrimento que sufran las partes por concepto de caso fortuito o fuerza mayor.

RESPONSABILIDAD

DÉCIMA SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO y EL AVAL están conscientes por así habérseles explicado, que no existe duda alguna en que su responsabilidad no termina sino hasta el momento en que **EL ARRENDADOR** se de por recibido a su entera satisfacción del inmueble arrendado.

JURISDICCION

DECIMA TERCERA.- Las partes que intervienen en el presente contrato, manifiestan su conformidad de que en caso de suscitarse algún problema en la aplicación y/o interpretación de este Contrato, buscarán resolverlo de común acuerdo, de no lograrlo aceptan someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales competentes de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando a aquellos que en razón de sus domicilios presentes o futuros a cualquier otro que les pudiesen corresponder.

CAUSAS DE RESCISIÓN

DECIMA CUARTA.- Como causa indubitable de rescisión inmediata del presente contrato además de las previstas en la Ley, las partes convienen:

1. El incumpliendo a cualquier cláusula de este contrato;
2. La muerte de "El Arrendatario";
3. La negligencia de "El Arrendatario" en el cuidado y mantenimiento de la finca; y
4. Cualquier otra que contravenga al espíritu del presente documento.

Rosario Palacios



C

Leído por las partes el presente contrato, lo firman por triplicado ante la presencia de los testigos que se señalan al calce en cada una de sus hojas y al final en esta última, el día **05 cinco de Enero del año 2016 dos mil dieciséis**, en Zapopan, Jalisco, manifestando que no existió dolo, violencia, lesión, o algún otro tipo de vicio en el consentimiento en la realización del mismo.

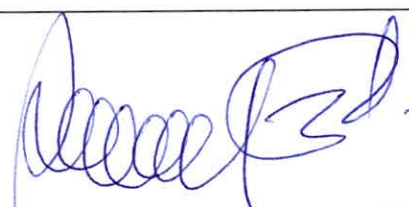
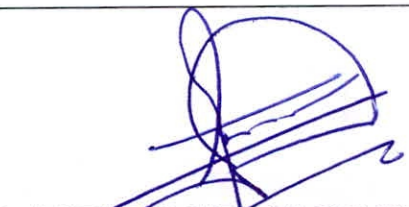
EL ARRENDATARIO

DR. JOSE LUIS LOPEZ PADILLA.
O.P.D. "SERVICIOS DE SALUD DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN"

LOS ARRENDADORES

 SRA. MARÍA DEL ROSARIO PALACIOS RODRÍGUEZ	 SR. PABLO ROMO ARÉVALO
---	---

TESTIGOS "O.P.D. SSMZ"

 LAE. AGUSTIN RAMIREZ ALDANA. DIRECTOR ADMINISTRATIVO	 LIC. ARTURO MERCADO VERDÍN. ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA DIRECCION JURIDICA
--	--

La presente hoja de firmas, corresponde a la No. 07 del Contrato de Arrendamiento que celebra el OPD "Servicios de Salud del Municipio de Zapopan, con los Sres. María del Rosario Palacios Rodríguez y Pablo Romo Arévalo, el día 05 de Enero del 2016.-----

JLLP/AMV/OARC.-