



**Secretaría de Salud**  
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** INMUEBLE  
MARCADO CON EL NÚMERO 856 y 858, DE LA CALLE  
CERRO DE PICACHOS, COLONIA JARDINES DE  
ORIENTE, EN TEPATITLÁN DE MORELOS JALISCO,

**ARRENDADOR:** C. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ LOZA.

**ARRENDATARIO:** SERVICIOS DE SALUD JALISCO.

**VIGENCIA:** DEL 1° DE JULIO DE 2013 AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.

**MONTO RENTA MENSUAL:** \$35,000.00 (TREINTA Y  
CINCO MIL PESOS 00/100 M. N.), MÁS EL MONTO  
CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO AL VALOR  
AGREGADO.



## Secretaría de Salud

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO SERVICIOS DE SALUD JALISCO, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO GENERAL, EL LIC. FERNANDO LETIPICHÍA TORRES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS, Y POR OTRA PARTE, EL C. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ LOZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO, SE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDADOR", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C. VIRGINIA LOZA GÓMEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES:

#### I.- "EL ARRENDATARIO", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, DECLARA QUE:

I.1.- Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con atribuciones para realizar aquellas acciones tendientes a garantizar el derecho a la protección de la salud de los habitantes del Estado de Jalisco, creado mediante el decreto número 16526 del H. Congreso del Estado de Jalisco que expide la Ley de Organismo Público Descentralizado Servicios de Salud Jalisco, publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco", con fecha 10 de abril de 1997, y entrada en vigor en el día 11 de abril de 1997.

I.2.- Tiene atribuciones para administrar los recursos humanos, materiales y financieros que conforman su patrimonio, con sujeción a las disposiciones legales aplicables, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3º, fracción X de la Ley que lo crea, y a lo establecido en el "Acuerdo de Coordinación para la Descentralización Integral de los Servicios de Salud en la Entidad", publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 06 de mayo de 1997.

I.3.- Su Apoderado está facultado para suscribir el presente instrumento, según lo dispuesto en la cláusula segunda, inciso b) del poder otorgado por el Dr. Jaime Agustín González Álvarez, en su calidad de Secretario de Salud y Director General del Organismo Público Descentralizado Servicios de Salud Jalisco, otorgado ante la fe del Lic. Salvador Peguero Hernández, Notario Público Titular número 141 de Guadalajara, Jalisco el día 09 de diciembre de 2013, formalizado mediante el testimonio número 6,335, tomo 37, libro quinto.

I.4.- Dispone de la suficiencia presupuestal con gasto directo, para las erogaciones del presente contrato, según se desprende de el oficio número SSJ-RSIII-1562-CA, signado por el Director y Administrador de la Región Sanitaria III, Altos Sur Tepatitlán.

#### II.- "EL ARRENDADOR", DECLARA QUE:

II.1.- Es propietario de la finca marcada con el No. 856 y 858, de la calle Cerro de Picachos, Colonia Jardines de Oriente, en Tepatitlán de Morelos, Jalisco,

## **II.2.- Su apoderado general**

**II.3.-** No tiene la intención de enajenar el inmueble materia de este contrato, durante el periodo de su vigencia y tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse al cumplimiento de las estipulaciones pactadas en éste instrumento.

## **III.- LAS PARTES, DECLARAN QUE:**

**III.1.-** Tienen a la vista los documentos en los que constan las facultades con las que comparecen y, consecuentemente, se reconocen recíprocamente la personalidad que ostentan.

**III.2.-** Lo pactado en el presente contrato, es la expresión libre de su voluntad y está exento de dolo, lesión, coacción o mala fe, por lo que convienen en sujetarse al tenor de las siguientes:

## **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO.-** Por virtud del presente contrato **"EL ARRENDADOR"** entrega en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, la finca marcada con el número 856 y 858, de la calle Cerro de Picachos, Colonia Jardines de Oriente, en Tepatitlán de Morelos, Jalisco, con una superficie aproximada de 1,313.5 metros cuadrados.

**SEGUNDA.- PRECIO.-** **"EL ARRENDATARIO"** conviene en pagar, por concepto de renta mensual a **"EL ARRENDADOR"** la cantidad de \$35,000.00 (Treinta y cinco mil pesos 00/100 M. N.), más el monto correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

**"EL ARRENDADOR"** no podrá exigir mayor retribución por ningún otro concepto.

**TERCERA.- TIEMPO Y LUGAR DEL PAGO.-** Conviene las partes que la renta se pagará por mensualidades vencidas en el lugar de la ubicación del inmueble materia de este contrato, contra la presentación del recibo correspondiente debidamente requisitado.

**CUARTA.- DESTINO DEL BIEN ARRENDADO.-** El uso a que se destina el bien inmueble materia de este contrato será el de Centro de Salud de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**QUINTA.- VIGENCIA.-** El presente contrato tendrá una duración de 06 (seis) meses, forzosa para **"EL ARRENDADOR"** y voluntaria para **"EL ARRENDATARIO"**.

El periodo de vigencia iniciará a partir del 01 de julio de 2013, y concluirá el 31 de diciembre del mismo año.

La vigencia será la que se indica en el párrafo anterior no obstante la fecha de suscripción del presente contrato.

Si vencido este plazo **"EL ARRENDADOR"** deseara la desocupación del inmueble arrendado, deberá manifestarlo por escrito a **"EL ARRENDATARIO"**; por lo menos con 3 (tres) meses de anticipación.

**SEXTA.- DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.-** Ambas partes convienen en que la duración del presente contrato quedará sujeta a la disponibilidad presupuestal correspondiente.

**SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE “EL ARRENDADOR”:**

- I. Entregar el inmueble a “EL ARRENDATARIO” en condiciones apropiadas para el uso que se conviene.
- II. Conservar el inmueble arrendado en buen estado durante la vigencia del arrendamiento, y para ello se obliga a hacer todas las reparaciones necesarias, siendo preferentes las que se relacionen con techos, muros y servicios sanitarios. En caso de que las composturas que deban realizarse fueren urgentes y no se ejecutaren por “EL ARRENDADOR” dentro de los 8 (ocho) días siguientes a la solicitud de reparación, éstas podrán hacerse por “EL ARRENDATARIO” con cargo a “EL ARRENDADOR” y el importe de los gastos se descontará de las rentas respectivas.
- III. No impedir u obstaculizar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- IV. Garantizar el uso y goce pacífico del bien arrendado por todo el tiempo de vigencia del contrato o de su prórroga, en su caso.
- V. Responder por los daños y perjuicios que sufra “EL ARRENDATARIO”, por los defectos o vicios ocultos del inmueble; y
- VI. Realizar los pagos que correspondan al pago de servicios municipales y todo tipo de contribuciones relativas al inmueble de referencia.

**OCTAVA.- MEJORAS E INSTALACIONES.-** “EL ARRENDATARIO” se obliga a solicitar por escrito la autorización de “EL ARRENDADOR” para efectuar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble a que se refiere este contrato.

Convienen las partes en que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se realicen por “EL ARRENDATARIO” en el bien arrendado, serán de su propiedad y podrán ser retirados por él mismo, durante el arrendamiento o a la conclusión de este.

**NOVENA.- DETERIORO POR USO NATURAL.-** “EL ARRENDADOR” se obliga a recibir, al término del contrato o de la prórroga, en su caso, el inmueble materia del arrendamiento, con el deterioro causado por el uso normal del mismo.

**DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS.-** Los servicios por concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable, teléfono e internet, existentes en el inmueble, serán cubiertos por “EL ARRENDATARIO”, quien se obliga a dejar al corriente el pago de los mismos, a la fecha de la desocupación y entrega.

**DÉCIMA PRIMERA.- DAÑOS Y PERJUICIOS.-** “EL ARRENDATARIO” no se hará responsable de los daños y perjuicios que llegaren a ocasionarse al inmueble por causa de sismo, incendio, inundación y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2012, 2013 y 2015 del Código Civil del Estado de Jalisco. Si por cualesquiera de las circunstancias mencionadas no se puede seguir utilizando el inmueble, quedará rescindido automáticamente el contrato, conforme lo establece la legislación civil mencionada.

**DÉCIMA SEGUNDA.- NEGATIVA DE RECEPCIÓN.-** Si al término del contrato **"EL ARRENDADOR"** se negare a recibir el inmueble sin causa justificada, no se seguirá causando rentas y **"EL ARRENDATARIO"** quedará liberado de toda responsabilidad, con el sólo aviso que haga a **"EL ARRENDADOR"**, de que el inmueble arrendado se encuentra a su disposición.

**DÉCIMA TERCERA.- SANCIONES.-** **"EL ARRENDADOR"** conviene en que si incumple cualquiera de las obligaciones que contrae por virtud del presente contrato, pagará a **"EL ARRENDATARIO"** como pena convencional el 0.05% (cero punto cero cinco por ciento) sobre el monto total del contrato por cada día de demora en que incurra, salvo que ésta obedezca a causas justificadas a juicio de **"EL ARRENDATARIO"**.

**DÉCIMA CUARTA.- RESCISIÓN.-** **"EL ARRENDATARIO"** podrá rescindir el presente contrato con el solo requisito de comunicar su decisión por escrito a **"EL ARRENDADOR"** por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato y entre otros, en los siguientes casos:

- I. Cuando se dictamine oficialmente que el inmueble tiene fallas estructurales que ponen en peligro la seguridad del personal y/o bienes de **"EL ARRENDATARIO"**;
- II. Si **"EL ARRENDADOR"** no ejecuta los servicios de mantenimiento o suspende injustificadamente los servicios de mantenimiento y/o realiza defectuosamente las reparaciones a las que está obligado;
- III. Si **"EL ARRENDADOR"** impide de alguna forma el uso del inmueble, a no ser por causa de reparación urgente o indispensable;
- IV. Si **"EL ARRENDADOR"** es declarado, por autoridad competente, en estado de quiebra o suspensión de pagos, y
- V. Si **"EL ARRENDADOR"** cede, traspassa o subcontrata la totalidad o parte de los derechos derivados de este contrato, sin consentimiento por escrito de **"EL ARRENDATARIO"**;

**DÉCIMA QUINTA.- PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN.-** Si se actualiza una o varias hipótesis de las previstas en la cláusula anterior, **"EL ARRENDATARIO"** requerirá por escrito a **"EL ARRENDADOR"** para que en un término de 10 (diez) días naturales a partir de la comunicación, sea subsanada la deficiencia. Si al final de dicho término **"EL ARRENDADOR"** no cumpliera satisfactoriamente dicho requisito **"EL ARRENDATARIO"** podrá ejercitar el derecho de rescisión del presente contrato, bastando para ello la comunicación prevista en la cláusula anterior.

Si **"EL ARRENDADOR"** habiendo recibido aviso por parte de **"EL ARRENDATARIO"** de su deseo de dar por terminado el arrendamiento se negare a recibirlo, no se seguirá causando renta y **"EL ARRENDATARIO"**, quedará relevado de toda responsabilidad con relación al pago de las mismas.

**DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIO CONVENCIONAL.-** Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

I. **"EL ARRENDADOR".-**

II. **"EL ARRENDATARIO".-** Calle Dr. Baeza Alzaga No. 107, Centro Barranquitas, C.P. 44280, en Guadalajara, Jalisco.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- LEY APLICABLE.-** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, se estará a lo dispuesto en el Código Civil para el Estado de Jalisco, y a la Ley de Adquisiciones y Enajenaciones del Gobierno del Estado de Jalisco.

**DÉCIMA OCTAVA.- COMPETENCIA.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Fuero Común, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por su domicilio actual o futuro.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su valor y consecuencias legales, se firma en 5 (cinco) ejemplares en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 09 nueve días del mes de diciembre de 2013 dos mil trece.

**POR "EL ARRENDATARIO"**



**LIC. FERNANDO LETIPICHIA TORRES.**  
**APODERADO GENERAL DEL O.P.D.**  
**SERVICIOS DE SALUD JALISCO.**

**POR "EL ARRENDADOR"**

**C. VIRGINIA LOZA GÓMEZ**  
**APODERADO GENERAL**

**TESTIGO:**



**LIC. MIGUEL ÁNGEL LEYVA LUNA**  
**DIRECTOR DE CONTRALORÍA INTERNA DEL O.P.D.**  
**SERVICIOS DE SALUD JALISCO**

LA PRESENTE PÁGINA CORRESPONDE A LAS FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL O.P.D. SERVICIOS DE SALUD JALISCO Y EL MIGUEL ÁNGEL PÉREZ LOZA, CON FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 2013, Y CONSTA DE DIECIOCHO CLÁUSULAS Y 5 (CINCO) FOJAS ÚTILES INCLUYENDO ÉSTA.