



CONTRATO DE **ARRENDAMIENTO** DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA INDEPENDENCIA NÚMERO 392, COLONIA CENTRO, EN EL SECTOR LIBERTAD, EN GUADALAJARA JALISCO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCETRALIZADO DENOMINADO REGIMEN ESTATAL DE PROTECCIÓN SOCIAL EN SALUD DE JALISCO, EN LO SUCESIVO EL "**ARRENDATARIO**", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL, DR HÉCTOR RAÚL MALDONADO HERNÁNDEZ Y, POR LA OTRA, LA C. TERESITA DE JESUS BARUQUI MICHEL DE GUERRA A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "**EL SUBARRENDADOR**", AL TENOR DE LAS, DECLARACIONES Y CLAÚSULAS SIGUIENTES:

### **DECLARACIONES**

# I. EL "ARRENDATARIO", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, DECLARA QUE:

- I.1 Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, creado mediante la ley publicada en el periódico oficial del el Estado de Jalisco, con fecha del 09 de septiembre de 2015 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 afiliados al RÉGIMEN ESTATAL DE SALUD de JALISCO (SEGURO POPULAR).
- I.2 Su Director General fue designado el día 1 de septiembre de 2017 como tal, por el C. Lic. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, Gobernador Constitucional del Estado y está dotado de 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 18, de su Ley de creación.
- I.3 Su Director General está facultado para suscribir el presente instrumento conforme a lo dispuesto por el artículo 18, fracciones II, III y XI de la Ley de su creación.
- I.4 Este contrato, ha sido adjudicado mediante el procedimiento de Adjudicación Directa, de conformidad con los artículos 73 de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios y los artículos 99 y 100 de su Reglamento, según consta en el acuerdo de Adjudicación Directa No.AD/REPSS/04/2018.
- I.5 Dispone del recurso presupuestal para las erogaciones del presente contrato, según consta en las Requisiciones de Compra y Asignación Presupuestal número de solicitud 007 de fecha 10 DE ENERO DE 2018.
- I.6. Referencia para la Adjudicación Directa No.AD/REPSS/04/2018.

Av. Chapultepec No. 113 Col. Ladrón de Guevara C.P. 44600 Guadalajara, Jal. Tel. 30305555





1899





I.7 Cuenta con la capacidad y representación legal necesarias para la celebración del presente convenio, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

## II. "EL SUBARRENDADOR", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, DECLARA QUE:

- II.-1.- Es una Sociedad Mercantil legalmente constituida conforme a las Leyes mexicanas, tal como se hace constar con el testimonio de la Escritura Pública número 18,868, de fecha 10 de febrero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Luis Ramírez Orozco, Notario Público Número 3, de la municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco. Y
- II.2.-En la cláusula segunda de la Escritura Pública referida en el punto anterior, tiene como objeto social, la compra, arrendamiento, subarrendamiento y administración de toda clase de inmuebles.
- II.3 -Que su Registro Federal de Contribuyentes es PTE060215IEO.
- II.4.-Su representante acredita su carácter de Administrador General Único, tal y como se hace constar en la Cláusula Transitoria Segunda de la Escritura Pública número 18,868, de fecha 10 de febrero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Luis Ramírez Orozco, Notario Público número 3, de la municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco.
- II.5.- Tiene capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato y.
- II.6.- Es subarrendadora de la finca marcada con el número 392, de la Calzada Independencia Norte, en el Sector Libertad, en esta ciudad capital, como lo hace constar con el contrato de mérito, con vigencia de 01 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2022. Acreditando la propiedad del inmueble de mérito con la escritura pública número 18,800, de fecha 10 de diciembre de 2005, otorgada ante la fe del notario Público número 3, de la municipalidad de Tlaquepaque, jal. Lic. Luis Ramírez Orozco.

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

- III.1.- Tienen a la vista documentos en los que constan las facultades con las que comparecen y consecuentemente se reconocen recíprocamente la personalidad con la que se ostentan.
- III.2.- Que lo pactado en el presente contrato, es la expresión libre de su voluntad y que no contiene clausula alguna que no sea de su voluntad, por lo tanto, no hay dolo ni mala fe en el mismo, por lo que convienen en sujetarse al tenor de las siguientes





















# PRIMERA. - OBJETO Y ESPECIFICACIÓN DE BIENES.

El objeto del presente contrato es "EL SUBARRENDAMIENTO" del inmueble marcado con el número 392, ubicado en la calzada independencia norte, sector libertad en Guadalajara Jalisco.

"EL SUBARRENDADOR" destinará el inmueble objeto del presente instrumento única y exclusivamente para bodega.

### SEGUNDA. - PRECIO UNITARIO E IMPORTE TOTAL A PAGAR.

"El ARRENDATARIO" pagará al "EL SUBARRENDADOR" como importe total por concepto de la renta del inmueble objeto del presente contrato, la cantidad de \$ 205,334.75 (DOSCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 75/100 Moneda Nacional). Esta cantidad se dividirá en seis (8) pagos mensuales de \$ 25,666.84 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS Pesos 84/100 Moneda Nacional). El precio ya incluye IVA.

No. DE PAGO	FECHA DE PAGO	PRECIO DE LA RENTA MENSUAL SIN IVA
1	02 de enero de 2018	\$ 22,126.59
2	01 de febrero de 2018	\$ 22,126.59
3	01 de marzo de 2018	\$ 22,126.59
4	01 de abril de 2018	\$ 22,126.59
5	02 de mayo de 2018	\$ 22,126.59
6	01 de junio de 2018	\$ 22,126.59
760	02 de júlio de 2018	\$ 22,126.59
8	01 de agosto de 2018	\$ 22,126.59
TAYE!	SUBTOTAL	\$177,012.72
	IVA	\$28,322.03
	TOTAL	\$205,334.75

En caso de un futuro contrato, el importe de la renta se incrementará en el porcentaje y proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante los doce meses inmediatos anteriores que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o en el índice que en lo futuro oficialmente lo sustituya.

Convienen libremente las partes que el monto de la renta es el justo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está conforme con lo dispuesto por el artículo 2046 del Código Civil del Estado de Jalisco.

















Cuando se cumplan los 08 pagos mensuales y de común acuerdo, se firmará, si fuera el caso, otro contrato que ampare la vigencia siguiente.

### TERCERA. - FECHA, LUGAR Y CONDICIONES DE ENTREGA.

"EL SUBARRENDADOR" entrega en la fecha de la firma de este contrato al "ARRENDATARIO" el inmueble objeto de este instrumento, el "ARRENDATARIO" lo recibe a su entera satisfacción y en buenas condiciones, ya que las mismas son de su pleno conocimiento, quedando el inmueble desde su entrega bajo su responsabilidad, protección, conservación y mantenimiento.

#### CUARTA. - PLAZO Y CONDICIONES DEL PAGO.

La forma de pago será en Moneda Nacional por emisión de cheque y/o transferencia bancaria, a más tardar 20 días hábiles posteriores a la facturación que por medio electrónico con todos los requisitos vigentes establecidos por el SAT en articulo 29 Y 29ª, del Código Fiscal de la Federación, deberá entregar "EL SUBARRENDADOR" en la oficina de la Unidad Centralizada de Compras del "EL ARRENDATARIO" (segundo piso del domicilio convencional); con los siguientes datos fiscales:

Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco OPD 150909 ES5 AV CHAPULTEPEC 113, COL. AMERICANA, CP 44160 GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO

Asimismo, es importante señalar que deber ser incluido en el CFDI emitido en favor del "EL ARRENDATARIO" dentro del "número de identificación" la partida específica del concepto del presente contrato que es la 3 2 2 0 1

Por lo anterior para el caso de que el "EL SUBARREDADOR" no cumpla con los requisitos fiscales en el tiempo antes descrito, el término de pago iniciará a correr a partir de la entrega de la factura con todos los requisitos antes descritos.

### QUINTA. - CAUSALES RESCISIÓN DEL CONTRATO.

"EL ARRENDATARIO" podrá optar por el cumplimiento forzoso del contrato y/o su rescisión, sin necesidad de declaración judicial alguna.

- 1. "El SUBARRENDADOR" podrá rescindir el Contrato en los siguientes casos:
  - a) Cuando el "EL ARRENDATARIO" no cumpla con alguna de las obligaciones estipuladas en el contrato, en los términos que este señala.

BIENESTAR MERECES ESTAR BIEN JALISCO GOBIERNO DEL ESTADO









- b) En caso de la falta de pago de más de dos mensualidades de renta, "EL ARRENDADOR" podrá rescindir de pleno derecho el presente contrato, mediante notificación formal al "EL ARRENDATARIO", quien deberá desocupar el inmueble objeto de este contrato.
- c) Cuando el "EL ARRENDATARIO" no garantice jurídicamente el uso o goce pacifico del inmueble, durante la vigencia del presente contrato.
- d) Cuando el "EL ARRENDATARIO" ceda, traspase o subcontrate la totalidad o parte de los derechos derivados de este contrato, sin consentimiento por escrito del "EL ARRENDATARIO"
- 2."EL ARRENDATARIO" podrá rescindir el Contrato en los siguientes casos:
- a) Si "EL SUBARRENDADOR" por sí mismo o por algún tercero manifestara al "EL ARRENDATARIO" hechos falsos respecto de su capacidad y derechos para arrendar el inmueble objeto del presente contrato.
- b) Si "EL SUBARRENDADOR" por sí mismo o por algún tercero presenta documentación falsa respecto de la propiedad del inmueble objeto del presente contrato y no acredite que goza de pleno derecho para obligarse en el presente arrendamiento, en cuyo caso sin responsabilidad para el "EL ARRENDATARIO" podrá desocupar el inmueble y se le pagará una pena convencional equivalente a dos meses de renta.
- c) Si "EL SUBARRENDADOR" no cumple con la entrega de los documentos necesarios para integrar el expediente y elaboración del contrato.
- d). Por manifestación expresa de no desear continuar con la relación contractual, para lo que bastará un aviso de 10 días previos al vencimiento del mes.

#### SEXTA. - GASTOS Y PAGO DE SERVICIOS.

El "EL ARRENDATARIO" pagará todos los gastos por servicios de mantenimiento, aires acondicionados, gas, energía eléctrica, agua, teléfono, internet y demás que utilice para su operación normal.

1. El impuesto predial y los impuestos estatales y/o federales del inmueble objeto de este contrato los pagará "EL SUBARRENDADOR" así como los impuestos que por ley le correspondan.

Av. Chapultepec No. 113 Col. Ladrón de Guevara C.P. 44600 Guadalajara, Jal. Tel. 30305555









- 2. "EL ARRENDATARIO" pagará todos los gastos razonables y necesarios para el funcionamiento preventivo y correctivo que sean requeridos para el inmueble objeto de este instrumento y también serán a su cargo todos los gastos que originen las obras relativas al cuidado y mantenimiento e innovación.
- 3. "El ARRENDATARIO" será el único responsable de pagar oportunamente y de mantenerse al corriente en los pagos de estos servicios durante la vigencia del arrendamiento.

## SEPTIMA. - REPARACIONES, ALTERACIONES Y MEJORAS.

A fin de conservar y mantener en buenas condiciones el inmueble objeto de este instrumento, **EL ARRENDATARIO**" deberá realizar las reparaciones necesarias y quedarán a cargo y al entero costo del "**EL SUBARRENDADOR**".

- 1. "El ARRENDATARIO" no podrá en ningún momento hacer variación alguna al inmueble ni efectuar alteraciones a este, ya sean de carácter temporal o permanente, salvo que exista autorización escrita por parte del "EL SUBARRENDADOR" autorizándose únicamente la colocación de divisiones de tabla roca.
- 2. Las partes acuerdan que "EL ARRENDATARIO" si podrá colocar señalizaciones en el interior del inmueble objeto del presente contrato, así como en el exterior.
- 3. Las partes podrán acordar reparaciones y mejores pactando el pago a cuenta de renta.

# OCTAVA. - RESPONSABILIDAD EN CASO DE HUELGAS, DAÑOS O PÉRDIDAS.

En caso de que los trabajadores del "EL ARRENDATARIO" o cualquier parte relacionada que preste sus servicios personales y/o profesionales inicien o instalen una huelga en el inmueble objeto de este instrumento, "El ARRENDATARIO" se obliga a pagar la renta pactada en el presente contrato independientemente de la duración de dicha huelga y si esta última le permite utilizar o no el inmueble.

### **NOVENA. - RELACIONES LABORALES.**

Las partes manifiestan expresamente que la relación que se deriva del presente contrato, no crea respecto de una y otra relación alguna de patrón, mandatario, subordinado, dependiente o empleado. En tal razón, "EL SUBARRENDADOR" será responsable por el o las personas que contrate o emplee con motivo de la entrega de los servicios objeto de este contrato, obligándose a responder y sacar a salvo al "EL ARREDNATARIO", de cualquier acción o derecho derivado por concepto de prestaciones contenidas en la Ley Federal del Trabajo, de seguridad social, fiscal, civil, penal o cualquier otra, en el

Av. Chapultepec No. 113 Col. Ladrón de Guevara C.P. 44600 Guadalajara, Jal. Tel. 30305555







809







entendido que lo señalado con anterioridad queda subsistente por el periodo que la legislación aplicable señale, y no por el periodo que dure vigente este contrato.

### DÉCIMA. - DEFECTOS Y VICIOS OCULTOS.

"EI SUBARRENDADOR" queda obligado ante "EL ARRENDATARIO" a responder por los defectos y vicios ocultos del inmueble objeto del presente instrumento, así como de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido en los términos señalados en el contrato respectivo y en el Código Civil para el Estado de Jalisco; en el entendido de que deberá someterse a los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a los Tribunales que por razón de su domicilio presente o futuro le pudiera corresponder

### DECIMA PRIMERA. - CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Los derechos y obligaciones que se deriven del contrato, no podrán cederse en forma parcial o total a favor de otra Persona Física o Jurídica.

## DECIMA SEGUNDA. - DESOCUPACIÓN Y ENTREGA. -

Las partes convienen que al vencimiento del contrato sin que haya existido renovación expresa y por escrito del arrendamiento mediante un nuevo contrato y/o en caso de terminación anticipada de este, "EL ARRENDATARIO" se obliga a dar aviso con 10 días de anticipación para desocupar el inmueble objeto del presente contrato y, en un plazo máximo de 10 días naturales y deberá devolverlo directamente al "EL SUBARRENDADOR" en el estado en que lo recibió y con todas las mejoras que hayan sido hechas, salvo el deterioro que por su uso normal se le hubiera causado, sin que "EL SUBARRENDADOR" tenga obligación de pagar dinero alguno por las mejoras.

## DECIMA TERCERA. VIGENCIA.

La vigencia del presente contrato será a partir del 01 de Enero de 2018 y hasta el 31 de Agosto de 2018.

"El SUBARRENDADOR" y el "ELARRENDATARIO" pactan de común acuerdo, que por lo menos con 10 días de anticipación al vencimiento del presente contrato, sostendrán conversaciones tendientes a acordar su renovación para el siguiente año, así como el nuevo aumento de renta y/o en caso de no tener intenciones de renovar el presente instrumento, con el mismo plazo de anticipación deberá de informarlo al "EL SUBARRENDADOR".













## DECIMA CUARTA. - SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN. -

"El ARRENDATARIO" no podrá ceder, transmitir, subarrendar o traspasar en todo o en parte inmueble objeto del presente instrumento o los derechos del contrato sobre el mismo, sin la autorización previa y por escrito del "EL SUBARRENDADOR".

### DECIMA QUINTA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.

Para todos los efectos legales de este contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

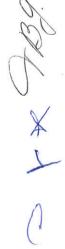
- I.- "El ARRENDATARIO" en la Avenida Chapultepec número 113, Colonia Ladrón de Guevara, C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco.
- II.- El SUBARRENDADOR" en la calle Napoleón Bonaparte número 140, colonia Vallarta, Guadalajara, Jalisco. C.P. 44690

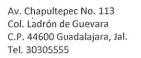
## DECIMA SEXTA. DATOS PERSONALES.

El "ARRENDADOR" y su representante, de conformidad con los artículos 8 y 9 de la Ley Federal para la Protección de Datos Personales en posesión de los Particulares, por medio de esta cláusula autorizan al "EL ARRENDATARIO" a utilizar sus datos personales que aparecen en el padrón de proveedores, los documentos del proceso del que se deriva el presente contrato y el presente documento, para que sean publicados en la página de Transparencia de "EL ARRENDATARIO".

## DECIMA SEPTIMA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para resolver todo aquello que no esté previamente estipulado en él, las partes acuerdan en regirse en primer término por lo dispuesto en el contrato y para lo no previsto en se sujetarán a la legislación aplicable en el Estado de Jalisco, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los Tribunales que se encuentran en la circunscripción territorial del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder













ESTE CONTRATO FUÉ FIRMADO EN 04 TANTOS ORIGINALES EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, EL DÍA 12 DE ENERO DE 2018, POR LOS COMPARECIENTES EN UNIÓN DE LOS TESTIGOS QUE DAN CUENTA DEL ACTO.

POR "EL ARRENDATARIO"

POR "ELSUBARRENDADOR"

DR. HÉCTOR RAÚL MALDONADO HERNÁNDEZ.

Director General del

Organismo Público Descentralizado Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco. C. TERESITA DEL NIÑO JESUS BARUQUI MICHEL DE GUERRA.

Administradora.

TESTIGOS:

L.C.P. JOSÉ ANTONIO AMAYA SANTAMARIA

Director de Área Administrativa del Organismo Público Descentralizado Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco. LIC. RODRIGO SOLÍS GARCÍA

Director de Área Jurídica del

Organismo Público Descentralizado Régimen Estatal de Protección Social en Salud de Jalisco.

