

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE A TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA **SRA. LILIAN FRANCISCA ELIZABETH FRANK DIAZ DE SANDI**, QUIEN POR SU PROPIO DERECHO INTERVIENE EN ESTE ACTO JURÍDICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "**EL ARRENDADOR**" Y POR OTRA PARTE LA COMISION DE ARBITRAJE MÉDICO DEL ESTADO DE JALISCO, REPRESENTADA POR EL DOCTOR SALVADOR CHAVEZ RAMIREZ, EN SU CARÁCTER DE COMISIONADO, EN EJERCISIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE LA FRACCION I DEL ARTICULO 91 DE LA LEY DE SALUD DEL ESTADO DE JALISCO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**EL ARRENDATARIO**", QUIENES MANIFIESTAN TENER PROPALADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE UN BIEN INMUEBLE, EL CUAL SE FORMALIZA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS: _

Liliana Frank Castellanos

DECLARACIONES:

I. DECLARA "LA ARRENDADORA"

QUE PARTICIPA EN EL PRESENTE ACTO JURIDICO POR SU PROPIO DERECHO, DE NACIONALIDAD MEXICANA Y POSEER LA CAPACIDAD JURIDICA NECESARIA PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE Y CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE. SER LA LEGÍTIMA PROPIETARIA DEL "**INMUEBLE**" UBICADO EN LA CALLE SIMÓN BOLÍVAR NUMERO 420 DEL SECTOR JUÁREZ EN GUADAJALARA, JALISCO, MATERIA DEL ARRIENDO. ES SU DESEO DAR EN ARRENDAMIENTO A "**EL ARRENDATARIO**", "**EL INMUEBLE**" DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO. SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DEL INE NUMERO

II. DECLARA "EL ARRENDATARIO"

QUE PARTICIPA EN EL PRESENTE ACTO JURIDICO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL PUBLICA DENOMINADA **COMISION DE ARBITRAJE MÉDICO DEL ESTADO DE JALISCO**, SE IDENTIFICA CON INFORME DE RATIFICACION DEL SECRETARIO DE SALUD EN REPRESENTACION DEL C. **ENRIQUE ALFARO RAMIREZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO**, Y QUE ES DESEO Y VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE INSTRUMENTO JURIDICO EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRESISAN EN EL CAPITULO DE LAS CLAUSULAS:

[Signature]

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETIVO.

"**EL ARRENDADOR**" DA EN ARRENDAMIENTO "**EL INMUEBLE**" ANTERIORMENTE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN I, CONCEDE A "**EL ARRENDATARIO**" EL USO Y GOCE DEL MISMO.

SEGUNDA. VIGENCIA Y RENOVACIÓN.

EL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UNA DURACIÓN DE TRES AÑOS FORZOSOS PARA AMBAS

PARTES, CON INCREMENTOS Y FORMA DE PAGO DE ACUERDO A LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CAPITULO, INICIANDO EL **01 DE ENERO DE 2019 Y TERMINANDO EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DEL 2022.**

TERCERA.- FORMA DE PAGO

"EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PAGAR POR CONCÉPTO DE PENSIÓN RENTARIA LA CANTIDAD DE **\$29,250.00 (VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** MENSUALES MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, **QUE INCLUYE LA CANTIDAD DE \$2,250.00 (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MN), DURANTE EL AÑO 2019, POR CONCEPTO DE PAGO PRORRATEADO DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2018, "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PAGAR A "EL ARRENDADOR" LA RENTA COMO SE ESPECIFICA, PARA LO CUAL DEBERÁ HACERLO ENTRE LOS DÍAS 01 AL 05 DE CADA MES, MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA A LA INSTITUCIÓN BANCO HSBC CTA. 4055921860, SUCURSAL 290, PREVIA ENTREGA DE LA FACTURA CORRESPONDIENTE POR PARTE DEL ARRENDADOR, DE LO CONTRARIO PAGARÁ UNA PENALIZACIÓN DEL 5% MENSUAL ADICIONAL EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, "EL ARRENDADOR" TENDRÁ LA FACULTAD DE SOLICITAR LA DESOCUPACIÓN DE "EL INMUEBLE". ASÍ MISMO "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PAGAR PUNTUALMENTE LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES: A LOS SERVICIOS DE LUZ, GAS, AGUA, TELÉFONO Y CUALQUIER OTRO SERVICIO DE SUMINISTRO QUE CONTRATE DURANTE EL TIEMPO DE VIGENCIA DE ESTE CONTRATO. "EL ARRENDATARIO" CONVIENE Y SE OBLIGA AL AUMENTO DEL PRECIO DE LA PENSIÓN RENTARIA EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:**

A.- SI DURANTE LA VIGENCIA DEL TÉRMINO PACTADO EN LA CLÁUSULA SEGUNTA DE ESTE DOCUMENTO, EL SUELDO O SALARIO MÍNIMO GENERAL DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JAL. SUFRIERE POR CUALQUIER CAUSA DE AUMENTO, LA PENSIÓN RENTARIA MENSUAL PACTADA EN ESTA CLAUSULA AUMENTARÁ AUTOMÁTICAMENTE A PARTIR DE LA MISMA FECHA EN CUANDO ENTRE EN VIGOR Y EN EL MISMO PORCENTAJE DEL AUMENTO DEL SUELDO O SALARIO MÍNIMO GENERAL Y CUANTAS VECES OCURRA DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DECRETADO POR AUTORIDAD FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL, SIN NECESIDAD DE AVISO NI NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

B.- SI AL TÉRMINO DE CADA AÑO A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE CONTRATO, RESULTARA MENOR LA SUMA DE LOS AUMENTOS EJERCIDOS POR CONCEPTO DE VARIACIÓN DE SALARIOS MINIMOS RESPECTO AL AUMENTO DEL INDICE INFLACIONARIO DETERMINADO POR EL BANCO DE MEXICO, PARA ESE MISMO PERÍODO DE TIEMPO MAS 20% (DEL INDICE INFLACIONARIO); DICHO AUMENTO DEBERÁ SER DE INMEDIATO Y POR LA MISMA DIFERENCIA DE PORCENTAJES.

CUARTA.- DEPÓSITO RETORNABLE.

"EL ARRENDATARIO" HACE ENTREGA PARA LA GARANTÍA DEL PRESENTE CONTRATO, LA CANTIDAD DE **\$27,000.00 (VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)** Y **"EL ARRENDADOR"** DEBERÁ DEVOLVER A **"EL ARRENDATARIO"** EN UN PLAZO NO MAYOR A TREINTA DÍAS DE LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO EN CUESTION, SIEMPRE Y CUANDO DICHA PROPIEDAD SE ENCUENTRE EN BUEN ESTADO, MENOS EL DESGASTE NATURAL POR EL USO MODERADO A QUE SE SOMETA DURANTE EL ARRIENDO EL INMUEBLE, CON LAS REFORMAS AL INMUEBLE QUE HUBIERE AUTORIZADO **"EL ARRENDADOR"** Y SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN

Silvia F. de Castellanos

[Signature]

ADEUDOS POR LA RENTA, PAGOS DE AGUA, LUZ, GAS, TELÉFONO O CUALQUIER OTRO SERVICIO DE SUMINISTRO QUE HAYA SIDO CONTRATADO DIRECTAMENTE POR "EL ARRENDATARIO". ESTE DEPOSITO NO SE CONSIDERA

RENTA ADELANTADA, POR LO CUAL "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ CONSIDERARLO COMO PAGO DEL ÚLTIMO MES O DE CUALQUIER OTRO.

QUINTA.- USO DEL INMUEBLE.

LAS PARTES ACUERDAN EL USO CONVENIDO: SE DESIGNARÁ "EL INMUEBLE" OBJETO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO, EXCLUSIVAMENTE PARA OFICINAS Y QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO RENTAR O SUBARRENDAR CUALQUIERA DE LAS ÁREAS DE LA FINCA EN CUESTIÓN. QUEDA PROHIBIDO A "EL ARRENDATARIO" GUARDAR, CONSERVAR O TENER MATERIALES EXPLOSIVOS O INFLAMABLES EN "EL INMUEBLE" ARRENDADO, POR LO TANTO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A DICHO INMUEBLE, O BIENES MUEBLES SI EXISTIERAN CON MOTIVO DE UN POSIBLE SINIESTRO OCURRIDO; ASI MISMO LOS PROVOCADOS A LOS VECINOS POR CULPA DE ESTE PERCANCE, AÚN TRATANDOSE DE CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2015 Y 2919 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE JALISCO. "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A TRAMITAR UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL (INCENDIO) A FAVOR DE "EL INMUEBLE" MATERIA DE ESTE CONTRATO QUEDANDO COMO BENEFICIARIO "EL ARRENDADOR". ESTE SEGURO DEBERÁ ESTAR VIGENTE POR TODA LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. "EL ARRENDATARIO" SERÁ EL ÚNICO RESPONSABLE DE LA COMISIÓN DE ALGÚN DELITO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE "EL INMUEBLE" QUEDANDO LIBRE "EL ARRENDADOR" DE LAS PENAS CONSIDERADAS POR LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DEL ESTADO DE JALISCO.

Silvia Joh. Castellanos

SEXTA.- RECEPCIÓN Y DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE".

NO OBSTANTE INICIAR LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO EL 01 DE ENERO DEL 2019, SE HACE LA ENTREGA DEL INMUEBLE EL DIA 08 DE DICIEMBRE DE 2018 EN PERFECTAS CONDICIONES DE USO Y CON TODAS LAS INSTALACIONES FUNCIONANDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN. "EL ARRENDATARIO" AL TÉRMINO DE ESTE CONTRATO O CUALQUIERA DE SUS PRÓRROGAS, SE OBLIGA A DEVOLVERLO EN EL MISMO ESTADO COMO LO RECIBIÓ, SALVO EL DETERIORO SUFRIDO POR SU USO NORMAL.

SI DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SE PRESENTAN FALLAS O PROBLEMAS EN LA ESTRUCTURA O SE ENCUENTREN VICIOS OCULTOS, ES RESPONSABILIDAD TOTAL DE "EL ARRENDADOR" EL REPARARLOS. "EL ARRENDATARIO" GOZA DE UN PLAZO DE 30 DÍAS NATURALES PARA INFORMAR A "EL ARRENDADOR" SOBRE CUALQUIER DESPERFECTO QUE TUVIERA "EL INMUEBLE" ARRENDADO. "EL ARRENDADOR" DEBERÁ HACER LAS REPARACIONES NECESARIAS SI NO SE DEBEN A LA NEGLIGENCIA AL MAL USO DE "EL ARRENDATARIO" O DEL PERSONAL QUE USE "EL INMUEBLE". "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ HACER LAS REPARACIONES DE AQUELLOS DETERIOROS DE POCA CUANTÍA POR EL USO DEL BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO.

[Signature]

SEPTIMA. RESCISIÓN.

EN CASO DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LA PARTE AFECTADA DARA AVISO POR ESCRITO CON 60 DÍAS DE ANTICIPACIÓN. SI "EL ARRENDATARIO" NO DESOCUPA EL INMUEBLE ARRENDADO AL TÉRMINO DEL PLAZO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO PAGARÁ A "EL ARRENDADOR" POR CONCÉPTO DE PENA UN 50% MAS DE LA RENTA MENSUAL HASTA LA DESOCUPACION Y ENTREGADO A "EL ARRENDADOR", INDEPENDIENTEMENTE DE LAS DEMÁS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, PUES DICHA PENA SE HARÁ EFECTIVA POR EL SOLO RETRASO EN LA RENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO.

OCTAVA.- NOTIFICACIONES.

CUALQUIER NOTIFICACIÓN U OTRA COMUNICACIÓN BAJO ESTE CONTRATO, DEBERÁ SER POR ESCRITO Y SE CONSIDERARA LEGALMENTE EFECTUADO CUANDO SEA ENTREGADA PERSONALMENTE CON ACUSE DE RECIBO A LAS DIRECCIONES ESTABLECIDAS A CONTINUACIÓN:

"EL ARRENDADOR"

SRA. LILIAN FRANCISCA ELIZABETH FRANK DIAZ DE SANDI
EFRAÍN GONZÁLEZ LUNA #2565 ARCOS VALLARTA
C.P. 44130 TEL 3630 3740 GUADALAJARA, JAL.

"EL ARRENDATARIO"

EL MISMO DOMICILIO DEL INMUEBLE MATERIA DEL ARRIENDO.

NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS

CONVIENEN AMBAS PARTES: EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) VIGENTE EN ESTA FECHA, DE LOS PAGOS DESCRITOS EN LA CLÁUSULA TERCERA EN TODOS SUS INCISOS, SERÁ PAGADO POR "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA.- CUMPLIMIENTO.

QUEDA EXPRESAMENTE ESTIPULADO POR AMBAS PARTES, PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, SE SOMETERÁN A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO EN RAZÓN A SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO SI LE CORRESPONDIERE. SE CONVIENE IGUALMENTE QUE SERÁN A CARGO DE LA PARTE CULPABLE TODOS LOS GASTOS JUDICIALES Y

Liliana F. de Castellanos

Ri-8

EXTRAJUDICIALES, A QUE HUBIERE LUGAR POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LAS PARTES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO.

UNA VEZ QUE FUE LEÍDO HASTA EN TRES OCASIONES POR LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, MANIFIESTAN EXPRESAMENTE QUE NO EXISTE ERROR, LESION, O DOLO QUE PUDIERAN AFECTAR LA VALIDEZ O EXISTENCIA DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AMBAS PARTES LO RATIFICAN Y FIRMAN EN TRES TANTOS A UN MISMO TENOR, EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO AL 01 DEL MES DICIEMBRE DEL 2018.

"EL ARRENDADOR"

SRA. LILIAN FRANCISCA ELIZABETH FRANK DIAZ S

"EL ARRENDATARIO"

COMISIÓN DE ARBITRAJE MÉDICO DEL ESTADO DE JALISCO, REPRESENTADA POR SU TITULAR EL DOCTOR SALVADOR CHÁVEZ RAMIREZ.

TESTIGO

MTRO. CARLOS ALBERTO RAMIREZ ANGUIANO.

TESTIGO

SR. GERMAN RUEDA FRANCO.