

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA SEÑORA
POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACION

A QUIEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARA COMO "LA ARRENDADORA", Y POR OTRA PARTE, COMPARECE EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO "SERVICIOS DE SALUD JALISCO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL EL C. SECRETARIO DE SALUD DEL ESTADO, DR. JAIME AGUSTIN GONZALEZ ALVAREZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO", QUIENES MENCIONAN QUE CUENTAN CON LA CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE EN LOS TERMINOS DE ESTE CONTRATO, QUE ES SU DESEO TOMAR EN ARRENDAMIENTO LA FINCA A QUE SE REFIERE "LA ARRENDADORA" Y QUE POR LO TANTO REALIZAN LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "LA ARRENDADORA":

- a).- Ser persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad,
- b).- en conjunto con sus representados de los bienes

c).

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO", por conducto de su representante legal:

- a).- Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, creado mediante Ley publicada en el periódico oficial "El Estado de Jalisco", con fecha 10 de abril de 1997, 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.

b).- 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.

c).- Su Director General está facultado para suscribir el presente instrumento, conforme a lo dispuesto por el artículo 10, fracciones I y XI de la Ley de su creación, y a la autorización otorgada por su Junta de Gobierno, a través del Acuerdo aprobado en la Sexágesima Quinta Sesión Ordinaria, celebrada el 19 de abril de 2013.

d).- Está en aptitud legal para la celebración del presente contrato en los términos de la Ley de Adquisiciones y Enajenaciones del Gobierno del Estado y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

e).- Dispone de la suficiencia presupuestal con gasto consolidado, para las erogaciones del presente contrato, según se desprenden del memorándum número **SSJ-DGP-DPP/22**, de fecha 14 de febrero de 2014, firmado por el Dr. Luis Daniel Meraz Rosales, Director General de Planeación.

III.- DECLARAN LOS CONTRATANTES:

a).- Que se reconocen entre todos ellos, el carácter y facultades con que comparecen a la celebración del presente acuerdo de voluntades.

b).- Que tienen un interés recíproco para la realización del presente contrato, por lo que someten su expresa voluntad al cumplimiento de las siguientes;

• CLAUSULAS -

Primera.- OBJETO.- Por virtud del presente contrato "**LA ARRENDADORA**" entrega en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**", los inmuebles marcados con los números 3540 y 3550 de la Calzada Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento Residencial Jardines de los Arcos de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco. "**LA ARRENDADORA**" entrega al arrendatario y este recibe en calidad de arrendamiento, para su uso y goce temporal y a su entera satisfacción "**LOS INMUEBLES**" que ha quedado debidamente identificado en el inciso b) del punto I del anterior capítulo declarativo, en perfecto estado de uso y funcionamiento en sus instalaciones

y todas sus partes, y se obliga a devolverlo al concluir este contrato, en el mismo buen estado en que los recibió.

Segunda.- "EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente a utilizar y dar uso a los inmuebles arrendados, única y exclusivamente **para oficinas administrativas y estacionamiento propio**, quedándole prohibido darle un uso diferente al aquí especificado o cualquier uso que este prohibido por la ley o que contravenga las buenas costumbres; no podrá ampliar o modificar total o parcialmente su giro el cual, deberá entenderse en sentido restrictivo, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna, ni por concepto de anexidad o conexidad.

Cualquier violación a lo pactado en el párrafo que antecede será motivo de rescisión o terminación anticipada del presente contrato, sin requerir declaración judicial previa.

Tercera.- PRECIO. "EL ARRENDATARIO", pagará al arrendador por concepto de renta mensual adelantada por los inmuebles materia del presente contrato de arrendamiento, la cantidad de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), precio que ya incluye el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

Cuarta.- TIEMPO Y LUGAR DE PAGO. El pago de la renta a cubrirse será realizado dentro de los primeros 15 quince días naturales de cada mes, en el domicilio de **"LA ARRENDADORA"** o en la cuenta bancaria que en su momento este ultimo le indique, debiendo **"EL ARRENDATARIO"** recabar el recibo o factura correspondiente que será el único medio legal de comprobar el pago de la renta estipulada en este contrato, mismo que deberá contar con la totalidad de los requisitos fiscales que la ley de la materia exige para su deducibilidad.

En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no pague a tiempo la renta mensual a la que se hace mención en la cláusula que antecede, este deberá pagar el importe del 0.50% cero punto cincuenta por ciento, a partir del decimosexto día y por cada día que transcurra hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago correspondiente por concepto de intereses moratorios, independientemente de lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** deberá cubrir los gastos de cobranza judicial que se generen por su incumplimiento.

La falta de pago puntal de la renta estipulada en la cláusula anterior, de dos mensualidades consecutivas, será causal de rescisión del presente acuerdo de voluntades, sin necesidad de declaración judicial en tal sentido, dando lugar a la desocupación inmediata de el inmueble por parte de **"EL ARRENDATARIO"**, en caso de no llevarse la desocupación señalada se estará a lo que dispone la cláusula sexta de este acuerdo de voluntades.

Quinta.- Los contratantes pactan de común acuerdo que el termino de la duración del presente contrato será, obligatoria y forzosa para ambas partes por 11 (once) meses comenzando a surtir sus efectos el día **01 de febrero del 2014** para terminar el día **31 de diciembre del 2014**. Vencido este plazo, el arrendamiento no se entenderá prorrogado p

ningún motivo, por lo que **"EL ARRENDATARIO"**, desde este momento renuncia a los derechos a que se refiere el artículo 2051 del código civil vigente para el estado de Jalisco.

En todo caso, cualquier prórroga deberá constar expresamente por escrito y nunca se presumirá que el presente contrato se convierte en voluntario o por plazo indefinido para las partes; asimismo la renovación de presente deberá realizarse mediante la suscripción de un nuevo contrato con las nuevas condiciones que las partes estipulen.

Sexta.- En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no desocupe totalmente **"LOS INMUEBLES"** materia del presente contrato en los términos aquí estipulados, pague al arrendador como renta un 25% veinticinco por ciento adicional al monto de la renta, sin perjuicio de la posibilidad de que **"LA ARRENDADORA"** demande la desocupación de **"LOS INMUEBLES"**. En caso de persistir **"EL ARRENDATARIO"** en su incumplimiento, el aumento se ajustará semestralmente y la renta mensual se incrementará en un 25% veinticinco por ciento adicional a la que se tuviera en el mes inmediato anterior y así sucesivamente se irá ajustando la renta semestralmente hasta que **"el arrendatario"** efectivamente desocupe y entregue **"LOS INMUEBLES"**, materia del presente arrendamiento.

Séptima.- Independientemente de lo pactado en la cláusula anterior, las partes expresamente convienen que en caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no desocupe **"LOS INMUEBLES"** en la fecha acordada, deberá cubrir a **"LA ARRENDADORA"**, la cantidad equivalente a un mes de renta, al día siguiente del vencimiento del plazo señalado; el pago de esta cantidad de ninguna manera deberá interpretarse como consentimiento de que **"EL ARRENDATARIO"** continúe con el uso y posesión de **"LOS INMUEBLES"**, manteniendo su derecho **"LA ARRENDADORA"** para promover y exigir judicialmente la desocupación del mismo.

Octava.- **"EL ARRENDATARIO"** expresamente manifiesta que ha recibido **"LOS INMUEBLES"** materia del presente contrato a su entera satisfacción, en perfectas condiciones y en estado de servir para el uso convenido, comprometiéndose a reintegrarlo en las mismas condiciones en que fue recibido y obligándose además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como a reponer los bienes cuya destrucción o pérdida le sea imputable. Consecuentemente deberá efectuar y correrá por su exclusiva cuenta todos aquellos deterioros o composturas de poca importancia tales como empacar las llaves de agua, moto-bomba, reparación de herrajes y tapa del w.c., destape de caños, goteras, ladrillos despegados, incluyendo servicios de limpieza de **"LOS INMUEBLES"** y en general aquellos que son causados por el uso y que impliquen mas bien molestia que dispendio, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2017, 2018 y 2019 del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco.

Asimismo le queda prohibido al arrendatario, guardar, conservar o tener bajo cualquier título en el bien objeto de este contrato, materiales inflamables o explosivos, en la inteligencia que será responsable de cualquier daño que sufra **"LOS INMUEBLES"** por este motivo, aun cuando se origine por caso fortuito o fuerza mayor.

Novena.- Queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"**, subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del bien arrendado o los derechos del presente contrato, los subarrendamientos, traspasos, o cesiones concertados en contravención de lo estipulado en esta cláusula, además de ser nulos, serán inoperantes para **"LA ARRENDADORA"**.

Décima.- **"EL ARRENDATARIO"** hará uso normal de **"LOS INMUEBLES"** y no podrá hacer variación alguna en dicho inmueble ni aun con el carácter de mejoras sin el previo permiso por escrito de **"LA ARRENDADORA"** y todas las que **"EL ARRENDATARIO"** hiciere, ya sean útiles o necesarias quedaran en su totalidad en beneficio de **"LOS INMUEBLES"** y sin derecho de **"EL ARRENDATARIO"** para cobrar traspaso o indemnización alguna, por lo cual renuncia al beneficio concedido por los artículos 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco vigente a la firma del presente obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a informar al arrendador de cualquier desperfecto con el fin de que este ultimo pueda confirmar que las reparaciones y mejoras realizadas sean hechas por cualquiera de las partes contratantes con calidad congruente con la finca en cuestión y se preserve el valor y funcionalidad de **"LOS INMUEBLES"**.

Décima Primera.- Será por cuenta de **"LA ARRENDADORA"** el pago de las contribuciones prediales y por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**; las cuotas de la asociación de colonos o condóminos, según sea el caso, energía eléctrica, agua, teléfono, gas, televisión por cable o cualquier otro servicios contratado por **"EL ARRENDATARIO"**, a partir de que el presente contrato inicie su vigencia, debiendo dejar al corriente dichos pagos en el momento de entregar **"LOS INMUEBLES"** arrendado a fin de poder finiquitar las obligaciones que se generen durante la vigencia del presente contrato por parte de **"EL ARRENDATARIO"**, adicionalmente se compromete a proporcionar copias fotostáticas de dichos recibos pagados.

"EL ARRENDATARIO" Se obliga a responder de los daños que el inmueble sufra por su negligencia, de su personal, clientes, etc., para lo cual deberá tener vigente una póliza de seguro contra incendio, rayo, explosión, caso fortuito o fuerza mayor, responsabilidad civil y de daño a terceros, señalando como beneficiario preferente de dicho seguro a **"la arrendadora"** y a pagar las primas correspondientes.

"EL ARRENDATARIO" responderá frente a el arrendador y cualquier tercero, de los daños y perjuicios que pudieran causarse por cualquier siniestro producido en el inmueble, por no haber contratado el seguro antes mencionado, o habiéndolo hecho no cumpla con las especificaciones referidas, o bien que exista negativa de la compañía de seguros para cubrir dichos gastos.

Décima Segunda.- El incumplimiento por parte de **"EL ARRENDATARIO"** de cualquiera de las cláusulas estipuladas en el presente contrato será motivo de terminación del mismo, haciéndose aplicable las sanciones establecidas en el presente contrato, adicionalmente **"EL ARRENDATARIO"** se encuentra obligado a desocupar de manera inmediata la localidad arrendada y en caso de no hacerlo en el termino ya indicado ambas partes manifiestan su consentimiento en que la autoridad judicial que en caso corresponda, proceda a realizar el lanzamiento respectivo, a costa del mismo.

Independientemente de la orden de desahucio que se ejecutara en el caso referido en el párrafo que antecede, el "arrendatario" queda obligado a cubrir de manera integra la totalidad de los rubros que por concepto de penalidad se establecieron en el contrato.

Décima Tercera.- Queda acordado que se releva a "**LA ARRENDADORA**" de cualquier responsabilidad civil o penal, provenientes de causas ajenas a su voluntad, tales como accidentes, fenómenos naturales, incendios, derrumbes, explosiones, y demás que sufre "**LOS INMUEBLES**" arrendado, subsistiendo y prevaleciendo plenamente la responsabilidad de "**LA ARRENDADORA**" por todas aquellas contingencias y obligaciones que a su cargo se derivan directamente de la legislación vigente para el Estado de Jalisco.

Décima Cuarta.- Queda expresamente estipulado por ambas partes, que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterán a los jueces y tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro, se conviene así mismo, que serán por cuenta de la parte incumplida, los gastos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar por su incumplimiento del contrato, así como a las costas que se causaren en caso de juicio provocado por cualquiera de ellos. "**EL ARRENDATARIO**" declara conocer todas las normas legales citadas en el presente contrato y en especial aquellas a cuyos beneficios renuncia.

Décima Quinta.- Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

- I. "**LA ARRENDADORA**" el de "**LOS INMUEBLES**" descrito en el inciso b) del punto I del Capítulo de Declaraciones.
- II. "**EL ARRENDATARIO**" calle Dr. Joaquín Baeza Alzaga número 107, sector Hidalgo de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Enterados de los fines, alcances y consecuencias legales, las partes manifiestan expresamente su consentimiento con los derechos y obligaciones que constan en el presente documento, estampando su firma al calce, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 19 diecinueve días de febrero de 2014 dos mil catorce.

POR "LA ARRENDADORA"

POR "EL ARRENDATARIO"

DR. JAIME AGÜS TÍN GONZÁLEZ ÁLVAREZ

**C. ANA LUISA LÓPEZ NEGRETE
ALZAGA**

SECRETARIO DE SALUD Y

**DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS DE
SALUD JALISCO**

TESTIGOS

LIC. JOSÉ LUIS LÓPEZ MALDONADO

DIRECTOR GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN.

LIC. FERNANDO LETIPICHÍA TORRES

DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS

DR. CELSO DEL ÁNGEL MONTIEL HERNÁNDEZ

DIRECTOR GENERAL DE REGULACIÓN SANITARIA

DE LA SECRETARÍA DE SALUD

LIC. MIGUEL ÁNGEL LEYVA LUNA

DIRECTOR DE CONTRALORÍA INTERNA.

LA PRESENTE PÁGINA CORRESPONDE A LAS FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL O.P.D. SERVICIOS DE SALUD JALISCO Y LA C. ANA LUISA LOPEZ NEGRETE ALZAGA, CON FECHA 19 DE FEBRERO DE 2014 DOS MIL CATORCE, Y CONSTA DE CATORCE CLÁUSULAS Y SIETE FOJAS ÚTILES INCLUYENDO ÉSTA.