

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. JAN ALEXANDER VAN AARTSEN PALOMERA EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS SEÑORES CECILIA PALONERA UGARTE DE VAN AARTSEN, ROBERTO PALOMERA UGARTE, MARÍA DE LA LUZ PALOMERA UGARTE, MARÍA ISABEL PALOMERA UGARTE DE SOLIS, MARÍA DE LOURDES PALOMERA UGARTE DE MERLO Y MARÍA DEL CARMEN PALOMERA UGARTE DE MERLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO POR LOS ING. RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA, LIC. LUIS ERNESTO SALOMÓN DELGADO Y C.P. FRANCISCO JAVIER PADILLA VILLARRUEL; EN SUS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO Y TESORERO RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES:**

### DECLARACIONES

I.- Manifiesta "**EL ARRENDADOR**" bajo protesta de decir verdad:

1.1.- Que son personas físicas con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, quienes en este acto se encuentran representados por el C. JAN ALEXANDER VAN AARTSEN PALOMERA, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, personaría que se acredita con el Primer Testimonio de la Escritura Pública No. 56,697 cincuenta y seis mil seiscientos noventa y siete, de fecha 23 veintitrés de mayo de 2007 dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. JORGE ROBLES FARIAS Notario Público No. 12 doce de esta municipalidad y bajo protesta de decir verdad manifiestan que el poder esta vigente y que las facultades que en el se confieren no han sido revocadas ni restringidas.

1.2.- Ser los legítimos propietarios del bien inmueble identificado como primer piso del edificio ubicado en el número 1521 de la calle Pedro Moreno, colonia Americana de esta ciudad, lo cual consta en el Primer Testimonio de la Escritura No 19,195 diecinueve mil ciento noventa y cinco, de fecha veintitrés de Diciembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Álvaro Guzmán Merino, la cual se encuentra debidamente incorporada bajo documento N° 33 treinta tres, Folios del 243 doscientos cuarenta y tres al 252 doscientos cincuenta y dos, del libro 10074 diez mil setenta y cuatro, de la Sección Primera de la segunda oficina del registro publico de la propiedad de esta municipalidad, por lo cual están en aptitud legal de transmitir su uso y goce a favor de "**EL ARRENDATARIO**".

1.3.- Señalan como domicilio convencional y legal el de la finca marcada con el número 591 de la Calle Paulino Navarro, colonia maestros, en el municipio de Zapopan, Jalisco, con los teléfonos 36-15-50-53 y 3310883246.

1.4.- Es su deseo la celebración del presente contrato de arrendamiento del bien inmueble con las especificaciones, términos y condiciones que en este se establecen.

II.- Manifiesta "**EL ARRENDATARIO**", por conducto de sus representantes que:

II.1.- Es un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos de los artículos 115° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73° de la Constitución Política de Jalisco, artículo 1°, 2°, y 3° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado.

II.2.- Que sus representantes cuentan con la capacidad y facultad necesarias para obligarse en términos de este contrato, con fundamento de los artículos 10°, 15°, 38° fracción III, 47° fracción I, II, XI, 52° fracción I y II, 54° y 61° de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado, así como lo dispuesto en los artículos 3, 63 fracción VI y 31, 32 fracción X del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, respectivamente.

**II.3.-** Tener su domicilio en el Palacio Municipal, en la avenida Hidalgo número 400, zona Centro de esta ciudad.

**II.4.-** Que para el cumplimiento de sus funciones en la prestación de servicios públicos requiere de espacios para el establecimiento de sus oficinas administrativas, debido a su crecimiento y la creación de nuevas dependencias, le es necesario su reubicación en superficies más amplias y adecuadas, con características similares al bien inmueble que se describe en párrafos anteriores.

**III.-** Ambas partes manifiestan:

**III.1.-** Es su voluntad la celebración del presente instrumento, por lo cual están de acuerdo en sujetarse al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- ENTREGA.-“EL ARRENDADOR”** entrega en arrendamiento el inmueble descrito en la fracción I.2 del capítulo de declaraciones, sito la calle Pedro Moreno número 1521 primer piso, colonia Americana de esta ciudad y 12 cajones de estacionamiento, **“EL ARRENDATARIO”** lo recibe en tal concepto, a su entera satisfacción, con todos los servicios al corriente de pago. De existir desperfecto o irregularidad en la estructura, instalación o servicios lo hará saber al propietario a efecto de que este se haga responsable de reparación o pago de las reparaciones que así lo requiera el inmueble.

**SEGUNDA.- OBJETO.-“EL ARRENDATARIO”** Se obliga a dedicar el inmueble exclusivamente para el establecimiento de oficinas.

**TERCERA.- OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO.-**Transcurridos 15 quince días de ocupación, expresamente aceptan los otorgantes a estar a lo que previenen los artículos 2016, 2017, 2018, 2019 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco, en el sentido de que **“EL ARRENDATARIO”** deberá efectuar las reparaciones de todos aquellos deterioros o composturas y en general todos aquellos que regularmente son causados por el uso y que impliquen mas bien molestias que dispendio. Por la reparación de dichos objetos enumerados, no tendrá derecho **“EL ARRENDATARIO”** a compensación por parte de **“EL ARRENDADOR”**, a su elección podrá el propietario ordenar la reparación de los objetos señalados, liquidar el importe de la reparación y exigir el reembolso por parte de **“EL ARRENDATARIO”**, las cuales se entregaran por escrito en el domicilio de **“EL ARRENDATARIO”** y deberán ser atendidas dentro de los 10 días siguientes.

**CUARTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.- “EL ARRENDATARIO”** al devolver el inmueble, lo entregara conforme al inventario y en el mismo buen estado en que lo recibe, salvo los deterioros provenientes de uso natural y moderado, la instalación eléctrica y los bienes inmovilizados pertenecientes al **“EL ARRENDADOR”**.

**QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN.- “EL ARRENDATARIO”** se obliga a pagar a **“EL ARRENDADOR”**, por concepto de renta la cantidad de \$70,276.40 (setenta mil doscientos setenta y seis pesos 40/100M.N.), a esta cantidad se le deberá de agregar el respectivo Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente, estando de acuerdo **“EL ARRENDADOR”** en la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta que fija la Ley, para lo cual **“EL ARRENDADOR”** entregará el recibo de arrendamiento correspondiente. La renta deberá pagarse dentro de los primeros 15 quince días del mes en que deba efectuarse dicho pago. En caso de mora que exceda de 15 quince días, pagará **“EL ARRENDATARIO”** a **“EL ARRENDADOR”** un interés sobre saldos insolutos a razón del 6 % anual, que podrá cargarse a **“EL ARRENDATARIO”**, según lo previene al artículo 1975 del Código Civil del Estado de Jalisco.

**SEXTA.- SUBARRENDAMIENTO.-“EL ARRENDATARIO”** no podrá traspasar o subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, según lo previenen los artículos 2136 al 2139 del Código Civil del Estado de Jalisco y no podrá hacerle variación alguna ni aun con el

carácter de mejora sin el previo permiso o autorización por escrito de "EL ARRENDADOR", artículos 931, 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco; todas aquellas que se hicieren, ya sean útiles, necesarias o de ornato no podrá retirarlas, en caso de que las dejare no tendrá derecho "EL ARRENDATARIO" para cobrar traspaso o indemnización alguna, para lo cual renuncia a lo previsto por los artículos antes citados.

**SÉPTIMA.- VIGENCIA.-** Ambas partes acuerdan que por así convenir al interés de los contratantes, el presente instrumento tendrá vigencia a partir del día **01 de Octubre 2012** y concluye precisamente el día **30 de Septiembre del 2013**. Vencido el plazo de la vigencia del arrendamiento no se entenderá prorrogado, debiéndose realizar un nuevo contrato en forma expresa y por escrito en caso de que el "ARRENDATARIO" determine continuar con el arrendamiento.

**OCTAVA.- RENOVACIÓN.-** En caso de que "EL ARRENDADOR" decida arrendar de nueva cuenta el inmueble al mismo arrendatario, se elaborara un nuevo contrato, donde se estipularán las nuevas condiciones para el arrendamiento.

**NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-** Si "EL ARRENDATARIO" diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de los abogados, será responsable de los gastos judiciales o extrajudiciales que se causen, de conformidad con la resolución del juez competente.

**DÉCIMA.- DERECHO DE PREFERENCIA.-** "EL ARRENDADOR" reconoce y concede a "EL ARRENDATARIO" el beneficio al derecho de preferencia por el tanto que se estipula en los artículos 2025 y 2027 del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que "EL ARRENDADOR" desee arrendar todo o parte del inmueble o cualquier derecho real o personal sobre el mismo a otro interesado, "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco y a los artículos 2048, 2049 y 2050 del mismo Código y no podrá cobrar traspaso ni hacer traspaso alguno.

**DÉCIMA PRIMERA.- DEPÓSITO.-** "EL ARRENDADOR" y "ARRENDATARIO" reconocen que subsiste la cantidad de \$70,276.40 (setenta mil doscientos setenta y seis pesos 40/100M.N.), por concepto de depósito, por la suscripción del presente. Dicho depósito no podrá ser utilizado sino para el pago de cualquier adeudo por servicios telefónicos, energía eléctrica, gastos de cobro o reparaciones del inmueble que tuviere "EL ARRENDATARIO" para con "EL ARRENDADOR" en cualquier momento ya sea dentro de la desocupación del inmueble o al terminar este, a discreción de "EL ARRENDADOR". Esta cantidad por concepto de depósito será devuelta a "EL ARRENDATARIO" una vez que se termine por cualquier motivo el presente arrendamiento, siempre que sea innecesaria la aplicación de esta cantidad al pago de dichos conceptos.

**DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.-** Son causas de rescisión del presente contrato, además de las señaladas por la Ley (Arts. 2144 y 2145 del Código Civil del Estado de Jalisco), las siguientes:

- A. Sí el arrendatario no paga oportunamente una mensualidad en los términos señalados en este contrato.
- B. Sí no cubre oportunamente cualquiera de los conceptos a que se refiere la cláusula quinta.
- C. Por organizar festejos masivos.
- D. Sí subarrenda, cede o traspasa el inmueble o parte de el.
- E. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se contienen en el clausulado, de este documento.

**DÉCIMA TERCERA.- PAGO DE SERVICIOS.-** "EL ARRENDADOR" se obliga a pagar el impuesto predial que le corresponda a la finca arrendada, en cuanto al pago de limpieza y mantenimiento del inmueble en cuestión, así como los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable y teléfono en su caso serán cubiertos en su totalidad por "EL ARRENDATARIO".

**DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD.-**“EL ARRENDATARIO” se obliga a notificar a “EL ARRENDADOR” en forma inmediata toda usurpación o novedad dañosa de tipo legal o material que terceras personas llegaran a ejecutar contra la finca arrendada haciéndose responsable “EL ARRENDATARIO” de los daños y perjuicios que su omisión llegara a causar. Lo anterior en el entendido de que “EL ARRENDATARIO” tendrá derecho a defender la finca como poseedor de la misma sin que por esto quede liberado de la obligación de dar el aviso a que se refiere el párrafo anterior.

**DÉCIMA QUINTA.- TERMINACION ANTICIPADA.-** Ambas partes establecen que aún cuando “EL ARRENDATARIO” desocupe el inmueble materia de este arrendamiento con anterioridad a la fecha de vencimiento del presente contrato, solo pagará el precio correspondiente a la renta por el tiempo en que se haya utilizado el inmueble materia presente contrato, siempre y cuando “EL ARRENDATARIO” de aviso por escrito a “EL ARRENDADOR” con una anticipación de 30 días a la desocupación de la finca.

**DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIOS.-** Las partes señalan como domicilio para recibir notificaciones los que han quedado especificados en los puntos número I.3 y II.3 del presente contrato.

**DÉCIMA SEPTIMA.- RESCISIÓN ANTICIPADA.-** En caso de que se impida totalmente a “EL ARRENDATARIO”, el uso o goce del bien arrendado, por caso fortuito o de fuerza mayor; y si este subsiste mas de un mes; podrá “EL ARRENDATARIO”, pedir la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él.

**DÉCIMA OCTAVA.- CASO FORTUITO.-** Si por caso fortuito o de fuerza mayor, solo se impide en parte el uso o goce del bien, podrá “EL ARRENDATARIO”, pedir la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura cuando menos de un mes, si la privación del uso proviene de la evicción del bien, “EL ARRENDATARIO” podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento además de las indemnizaciones que le correspondan de conformidad con la Ley.

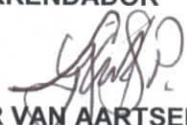
**DECIMA NOVENA.- LEGISLACION APLICABLE.-** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier fuero que por razón del domicilio o nacionalidad pudieran llegar a tener en el futuro.

**VIGÉSIMA.- PARTIDA PRESUPUESTAL.-**“EL ARRENDATARIO”, manifiesta que todos los pagos del presente contrato de arrendamiento deberán ser inscritos para su pago a la Secretaria de Administración, siendo la Unidad Responsable la Dirección de Administración de Bienes Patrimoniales, Programa 4, Proyecto 42, Unidad Responsable 2420, Partida 3220, en los términos del presente contrato de arrendamiento

**VIGESIMA PRIMERA.- USO DE TITULOS EN LAS CLAUSULAS.-** Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas, inciso o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de sus disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.

El presente contrato fue leído de conformidad por las partes y enterados de su contenido, consecuencias legales, ciertos de que no existe error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento, lo firman ante cuatro testigos por cuadruplicado el día de 1° de Octubre de 2012, en Ciudad de Guadalajara, Jalisco.-----

“EL ARRENDADOR”

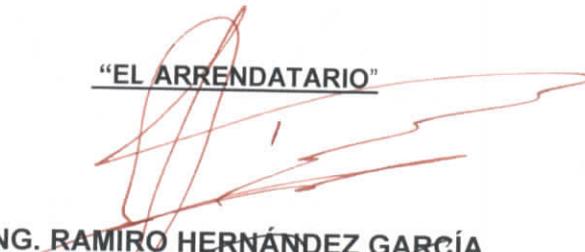


**LIC. JAN ALEXANDER VAN AARTSEN PALOMERA**

APODERADO LEGAL GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS

Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS SEÑORES CECILIA PALOMERA UGARTE DE VAN AARTSEN, ROBERTO PALOMERA UGARTE, MARÍA DE LA LUZ PALOMERA UGARTE, MARÍA ISABEL PALOMERA UGARTE DE SOLÍS, MARÍA DE LOURDES PALOMERA UGARTE DE MERLO Y MARÍA DEL CARMEN PALOMERA UGARTE DE MERLO

"EL ARRENDATARIO"

  
**ING. RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
**LIC. LUIS ERNESTO SALOMÓN DELGADO**  
SÍNDICO MUNICIPAL

  
**C.P. FRANCISCO JAVIER PADILLA VILLARRUEL**  
TESORERO MUNICIPAL

TESTIGOS

  
**LIC. HUGO DE LEÓN MEZA**  
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN

  
**MTRO. JULIO CÉSAR HERNÁNDEZ PÉREZ**  
DIRECTOR DE ADMINISTRACION DE  
BIENES PATRIMONIALES

  
**LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ AGUILERA**  
DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL

  
**LIC. CARLOS FRANCISCO FLORES DE LA TORRE**  
DIRECTOR JURÍDICO CONSULTIVO

Las presentes firmas forman parte final del contrato de arrendamiento celebrado entre el Municipio de Guadalajara, por conducto de su Ayuntamiento con la C. Jan Alexander Van Aartsen Palomera, sobre la finca ubicada en la calle Pedro Moreno número 1521 primer piso, colonia Americana de esta ciudad constando de 5 hojas por un solo lado, el día 1° del mes de Octubre del año 2012, firmándose en 04 tantos siendo cada uno para Sindicatura, Tesorería, Dirección de Administración de Bienes Patrimoniales y el interesado.-----