

Contrato de arrendamiento de fecha 01 de noviembre de 2021 que celebran por una parte la **Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio** en su carácter Directora General del Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia en Colima DIF Estatal, a quien en lo sucesivo se le tendrá como **"LA ARRENDADORA"**, y por otra parte la C. **Margarita Brambila Leal**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA ARRENDATARIA"**; a quienes de manera conjunta se les denominará como **"LAS PARTES"**. Contrato que celebran de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES:

1.- Con fecha de 02 de enero de 2020, **"LAS PARTES"** suscribieron un contrato de arrendamiento mediante el cual **"LA ARRENDADORA"** otorgó en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"**, el local comercial, ubicado dentro del predio de las instalaciones del Albergue Hilda Ceballos de Moreno, con domicilio en calle Privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir de esta ciudad de Colima, Colima, mismo que en lo sucesivo se le denominará **"LOCAL COMERCIAL"**.

2.- Que en las cláusulas **TERCERA** y **CUARTA** del contrato de fecha 02 de enero de 2020, antes referido, se pactó que el uso del inmueble arrendado sería el de una cafetería-lonchería y que la vigencia del arrendamiento finalizaría el día 31 de octubre de 2021.

3.- Como resultado de lo anterior, dicho contrato feneció para todos sus efectos legales el 31 de octubre de 2021 y en tal virtud es voluntad de **"LAS PARTES"** celebrar nuevo contrato de arrendamiento con nuevos términos y condiciones.

DECLARACIONES

I. Declara **"LA ARRENDADORA"**:

1.1.- Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia en Colima DIF Estatal, es un organismo descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Sistema de Asistencia Social para el Estado de Colima, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Colima, con fecha del 1 de septiembre del año 2012, mediante Decreto 587.

Teniendo como principal objetivo el de la promoción y prestación de servicios de asistencia social, la interrelación sistemática con instituciones públicas y privadas, para la ejecución de la materia.

1.2.- La C. Norma Araceli Carrillo Ascencio, manifiesta que actualmente se desempeña como Directora General del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Colima DIF Estatal, se identifica con credencial de elector con folio 2062516541 expedida por el Instituto Nacional Electoral y acredita su personalidad con el nombramiento expedido por la C. Gobernadora Constitucional del Estado de Colima, con fecha 01 de noviembre de 2021, por lo que con fundamento en las fracciones VII, VIII y IX del artículo 73 de la Ley del Sistema de Asistencia Social para el Estado de Colima, cuenta con las facultades para suscribir el presente contrato, manifestado que las mismas no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna.

Margarita Brambila Leal

9

1.3.- Que el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia en Colima DIF Estatal es dueño en legítima propiedad y tiene pleno dominio sobre el siguiente Inmueble: el local comercial, ubicado dentro del predio de las instalaciones del Albergue Hilda Ceballos de Moreno, con domicilio en calle Privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir de esta ciudad de Colima, Colima.

1.4.- Que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número SED7707304N6, con domicilio legal, el ubicado en calle Encino número 530, colonia Rinconada del Pereyra, Colima, Colima, C.P. 28078, con números telefónicos donde puede ser localizada 312 31 63100 y 312 31 163101.

1.5.- Que se encuentra plenamente facultado para otorgar en arrendamiento para su uso y aprovechamiento, el "LOCAL COMERCIAL"

II.-Declara "LA ARRENDATARIA":

II.1.- Ser de nacionalidad Mexicana, mayor de edad, con plena capacidad jurídica, quien se identifica con la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 003300029826 y teléfono móvil 312 132 2309 y 312 228 0961.

II.2.- Que conoce cabalmente el estado real y material que guarde el bien inmueble objeto del presente contrato, el cual es su voluntad adquirir en arrendamiento y que reconoce como único y legal arrendador al DIF Estatal.

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEL OBJETO. Mediante el presente contrato "LAS PARTES" manifiestan su consentimiento para que "LA ARRENDATARIA" utilice bajo el esquema de arrendamiento para uso de cafetería – lonchería el local ubicado dentro del predio de las instalaciones del Albergue Hilda Ceballos de Moreno, con domicilio en calle privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir de esta ciudad de Colima, Colima; que para efectos del presente contrato en lo sucesivo será referido como "LOCAL COMERCIAL", y respecto del cual manifiesta que reúne todas las condiciones físicas, con los servicios necesarios para su buen funcionamiento.

Por otra parte, el **ARRENDATARIA** asume la obligación recíproca de restituir el bien materia del presente contrato al momento en que termine la vigencia de éste, con todos los beneficios que en concepto de obras y mejoras se le hubiesen construido.

SEGUNDA. FECHA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE. Desde la fecha de firma del presente contrato, el **ARRENDADOR** entrega el "LOCAL COMERCIAL" a la **ARRENDATARIA**, quien lo recibe a su entera satisfacción en el estado de uso en que se encuentra y con las condiciones de higiene, salubridad y seguridad exigidas por la ley, contando además con los servicios de energía eléctrica y agua, los cuales se encuentran al corriente en el pago y no presentan adeudo alguno, hasta la fecha de firma del presente contrato. Lo anterior de conformidad con el Código Civil del Estado de Colima.

TERCERA. DEL USO DEL LOCAL COMERCIAL. "LAS PARTES" acuerdan que el "**LOCAL COMERCIAL**" será destinado única y exclusivamente para la operación de una cafetería-lonchería.

Queda expresamente prohibido al **ARRENDATARIA** variar el uso o destino señalado anteriormente, salvo autorización previa y por escrito del **ARRENDADORA**.

Cabe señalar que únicamente se renta el inmueble del "**LOCAL COMERCIAL**" y no sus alrededores, motivo por el que no se debe hacer uso del jardín, ni realizar cambios ni mejoras en este.

CUARTA. VIGENCIA Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO. La duración del presente contrato será a partir de la fecha de firma del presente Contrato con término el día al 31 de diciembre del 2022, siendo opcional para ambas "**PARTES**" la vigencia antes descrita, bastando para tal efecto, una notificación por escrito al **ARRENDADORA** o al **ARRENDATARIA** con por lo menos 30 sesenta días naturales de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos dicho vencimiento, para que este contrato se dé por terminado.

Al terminar este contrato, sea natural o anticipadamente, el **ARRENDATARIA** deberá desocupar el "**INMUEBLE**" y hacer entrega del mismo al **ARRENDADORA**, sin necesidad de desahucio o resolución judicial alguna.

Si la **ARRENDATARIA**, no obstante lo señalado en el párrafo anterior, no entrega materialmente el **INMUEBLE**, pagará al **ARRENDADORA**, hasta en tanto no desocupe y entregue el "**INMUEBLE**" a satisfacción del **ARRENDADORA**, una cantidad igual a la renta entonces vigente, más una pena convencional igual a un 25% de dicha renta, sin que se entienda prorrogada la vigencia del contrato.

Por voluntad de las partes, este contrato podrá renovarse, haciéndose el trámite de renovación con 30 días de anticipación al vencimiento de la vigencia de este contrato. En el supuesto que el **ARRENDADORA** acceda a renovar el contrato se celebrara de común acuerdo con una anticipación de 30 días naturales al vencimiento del plazo original.

QUINTA. DEL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN. "LAS PARTES"

- a. Convienen como contraprestación mensual por el uso del "**LOCAL COMERCIAL**", la cantidad de \$5,600.00 (cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), que deberá pagarse los días quince de cada mes, en las oficinas de la Dirección de Administración y Finanzas del DIF Estatal, ubicadas en la segunda planta del Complejo de Atención Integral a Grupos Vulnerables, con domicilio en calle Encino 530, colonia Rinconada del Pereyra, C.P. 28078, de esta ciudad de Colima, Colima.
- b. Por motivo de la pandemia provocada por el virus identificado por COVID-19 y con la finalidad de efectuar apoyo a los negocios a fin de reactivar la economía en el Estado de Colima, se otorga a la **ARRENDATARIA** los siguientes beneficios de condonación de la contraprestación mensual antes puesta:

En caso de que el semáforo epidemiológico del COVID-19 que para tal efecto emite la Secretaría de Salud a nivel federal se encuentre en color ROJO, la condonación del

Margarita Bauleh Led

9

importe de la renta será de un 50%, por lo que el importe de la contraprestación mensual será de \$2,800.00 (dos mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)

En caso de que el semáforo epidemiológico del COVID-19 que para tal efecto emite la Secretaría de Salud a nivel federal se encuentre en color NARANJA, la condonación será de un 30% por lo que el importe de la contraprestación mensual será de \$4,307.70 (cuatro mil trescientos siete pesos 70/100 M.n.)

SEXTA. INCREMENTO ANUAL DE LA RENTA. La renta se incrementará cada 12 (doce) meses calendario, conforme a la variación porcentual anual que en ese mismo lapso registre el índice Nacional de Precios al Consumidor, según los indicadores económicos que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, es decir, se incrementara en la misma proporción en que aumente la inflación en el año de que se trate. El incremento iniciará sus efectos el día natural inmediato siguiente al último día del período de 12 (doce) meses mencionado en esta cláusula.

SÉPTIMA. DE LOS RECIBOS. "LA ARRENDATARIA" deberá conservar los comprobantes de pago de la contraprestación mensual, y se manifiesta conforme en que todo mes de arrendamiento es completo y se cubrirá íntegramente, aunque llegase a desocupar el "LOCAL COMERCIAL" antes de cumplirse el mes.

OCTAVA. DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO. "LA ARRENDATARIA" deberá entregar a "LA ARRENDADORA" el "LOCAL COMERCIAL", al término de la vigencia de este contrato, en el mismo buen estado que lo recibió, aceptando esta última el deterioro que sufra por el uso normal y el transcurso del tiempo.

NOVENA. DE LA OBLIGACIÓN DEL PAGO. "LA ARRENDATARIA" no podrá retener el importe de la contraprestación mensual bajo ninguna circunstancia, obligándose a cubrir las de forma íntegra en la fecha estipulada en el presente contrato, salvo tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, se estará a lo previsto en el artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Colima.

DÉCIMA. DE LA PENA CONVENCIONAL. "LAS PARTES" convienen que en caso de mora por parte de "LA ARRENDATARIA", ésta se obliga a pagar la cantidad de \$150.00 (CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional, por cada día incurrido de mora; sin perjuicio a la obligación estipulada en la cláusula **QUINTA** de este contrato. Para efectos de ésta cláusula, se entiende que existe mora al siguiente día, después de 30 días de haber incumplido en el pago de la contraprestación mensual.

DÉCIMA PRIMERA. DE LA PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR. "LA ARRENDATARIA" tiene expresamente prohibido subarrendar o ceder en forma total o parcial los derechos y obligaciones adquiridos en el presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. DE LA SUPERVISIÓN DEL USO DEL LOCAL COMERCIAL. "LA ARRENDATARIA" se obliga en este acto a permitir y conceder a "LA ARRENDADORA" o a

Margarita Baulich Leal

9

las personas que la misma autorice, todas las facultades necesarias para efectos de realizar tareas de mantenimiento o supervisión del "LOCAL COMERCIAL", las cuales podrán realizarse en cualquier momento que "LA ARRENDADORA" lo estime pertinente.

DÉCIMA TERCERA. DE LA RESPONSABILIDAD. "LA ARRENDADORA" no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que "LA ARRENDATARIA" introduzca en el inmueble, comprometiéndose de igual manera a no introducir sustancias químicas peligrosas, tóxicas o catalogadas por la normatividad en materia de salud como ilegales o que pongan en peligro la seguridad de las personas. En caso de siniestro ocasionado por "LA ARRENDATARIA" ésta deberá cubrir a "LA ARRENDADORA" y a terceros perjudicados, los daños y perjuicios que se ocasione en los términos de los artículos 2325, 2327, 2329 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Colima.

DÉCIMA CUARTA. DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA. "LA ARRENDADORA" podrá solicitar con 15 días naturales de anticipación y mediante escrito a "LA ARRENDATARIA", la desocupación del "LOCAL COMERCIAL", cuando surja la necesidad de realizar cambios en el uso o estructura del bien inmueble o instalaciones que ocupa el "LOCAL COMERCIAL", para beneficio del interés social y en cumplimiento de sus objetivos conforme a la Ley de Asistencia Social para el Estado de Colima. Para tal efecto, se dará por terminada la vigencia del presente instrumento sin responsabilidad para "LAS PARTES".

DÉCIMA QUINTA. DE LAS MODIFICACIONES AL INMUEBLE ARRENDADO. "LA ARRENDATARIA" se obliga en este caso, a no modificar la estructura física del "LOCAL COMERCIAL" sin la previa autorización por escrito de "LA ARRENDADORA"; acordando que cualquier mejora que se realice al "LOCAL COMERCIAL", quedará a beneficio del mismo, sin consto alguno para "LA ARRENDADORA".

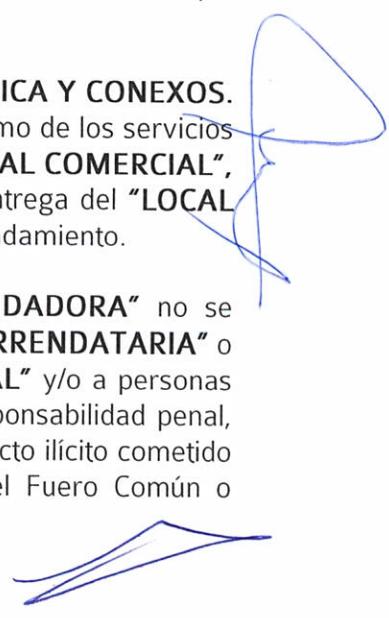
DÉCIMA SEXTA. DEL ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIA TÓXICAS. En concordancia con la cláusula Decima Primera. "LA ARRENDATARIA" no deberá almacenar en el "LOCAL COMERCIAL" sustancias o instrumento que represente un riesgo para la seguridad, integridad física y salud de las personas, o que pudiera causar daño al mismo inmueble que ocupa.

DÉCIMA SÉPTIMA. DE LOS SERVICIOS DE AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA Y CONEXOS. "LA ARRENDATARIA" se obliga a cubrir el pago por concepto del consumo de los servicios de luz eléctrica, agua potable o cualquier servicio contratado para el "LOCAL COMERCIAL", así como a comprobar el no adeudo de los mismos al momento de la entrega del "LOCAL COMERCIAL", cuando por cualquier causa se diere por terminado el arrendamiento.

DÉCIMA OCTAVA. DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL. "LA ARRENDADORA" no se hace responsable de los daños y perjuicios que por negligencia de "LA ARRENDATARIA" o persona alguna que resulte responsable, causen al "LOCAL COMERCIAL" y/o a personas que dentro del mismo se encontraran, así mismo, se deslinda de toda responsabilidad penal, civil o laboral que pudiera suscitarse y en el caso de realizarse cualquier acto ilícito cometido por acción o por omisión dentro del "LOCAL COMERCIAL", ya se del Fuero Común o Federal.

Margarita Brundish Lerl

9



DÉCIMA NOVENA. DE LOS INCIDENTES. "LA ARRENDATARIA" le hará saber por escrito a "LA ARRENDADORA", de cualquier incidencia que se presente y afecte el uso y disfrute derivado de los derechos que le otorga el presente instrumento legal, a efecto de que ésta última, lleve a cabo las acciones que estime pertinentes para su pronta resolución, en caso contrario "LA ARRENDADORA" no se hará responsable de las consecuencias que se pudieran ocasionar en perjuicio de "LA ARRENDATARIA".

VIGÉSIMA. Caso Fortuito o Fuerza Mayor. El ARRENDATARIA no será responsable de ningún daño o perjuicio causado directa o indirectamente al ARRENDADORA o a sus propiedades, derivados de alguna huelga, paro, motín, conmoción civil, operación bélica, invasión, acción militar o usurpación de poder, sabotaje, disposiciones o controles gubernamentales o por cualquier otro caso fortuito o de fuerza mayor o acciones ilícitas de terceros, en el entendido de que cuando ocurra alguna de las eventualidades señaladas anteriormente, el ARRENDATARIA deberá dar aviso al ARRENDADORA en el término de 10 diez días naturales.

VIGÉSIMA PRIMERA. DE LA RESPONSABILIDAD DE "LA ARRENDATARIA". "LA ARRENDATARIA" está consciente por así habersele explicado, que no existe duda alguna en que su responsabilidad no termina sino hasta el momento en que "LA ARRENDADORA", se dé por recibida a su entera satisfacción del "LOCAL COMERCIAL".

VIGÉSIMA SEGUNDA. DE LA RECISIÓN CONTRACTUAL.

Serán causas de rescisión del presente contrato las siguientes:

- 1) Que "LA ARRENDATARIA" incumpla de manera total o parcial, con lo estipulado en las Cláusulas SEGUNDA, QUINTA y DÉCIMA del presente contrato.
- 2) Que "LA ARRENDADORA" ejerza la facultad estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA del presente instrumento legal.
- 3) En caso de que "LA ARRENDATARIA" no cubra el importe de dos mensualidades por concepto de contraprestación mensual o el pago por concepto de servicios o consumo para el "LOCAL COMERCIAL".
- 4) Por mutuo acuerdo de "LAS PARTES".
- 5) No pagar los gastos por concepto de responsabilidades, daños o perjuicios ante terceros, o los gastos derivados de incendio del "LOCAL COMERCIAL", en los términos de lo previsto del Código Civil para el Estado de Colima.

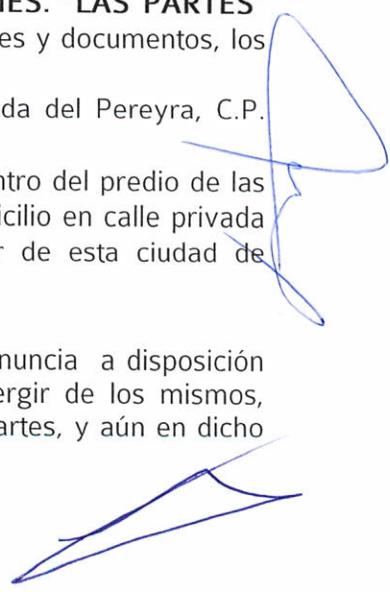
VIGÉSIMA TERCERA. DE LOS DOMICILIOS PARA NOTIFICACIONES. "LAS PARTES" señalan como sus domicilios para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, los siguientes:

- a) "LA ARRENDADORA" en calle Encino 530, colonia Rinconada del Pereyra, C.P. 28078 en esta ciudad de Colima, Colima.
- b) "LA ARRENDATARIA" en "LOCAL COMERCIAL" ubicado dentro del predio de las instalaciones del Albergue Hilda Ceballos de Moreno, con domicilio en calle privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir de esta ciudad de Colima, Colima.

VIGÉSIMA CUARTA. MODIFICACIONES. Ninguna modificación o renuncia a disposición alguna de este contrato y ningún consentimiento otorgado para divergir de los mismos, surtirá efectos a menos que conste por escrito y se suscriba por las Partes, y aún en dicho

Myriam Baulista Leal

9



supuesto, tal renuncia o consentimiento tendrá efecto solamente en el caso y para el fin específico para el cual fueron otorgados.

VIGÉSIMA QUINTA. DE LA LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTE. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la ciudad de **Colima, Colima**; renunciando expresamente a cualquier otro fuero a que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de su domicilio o por cualquier otra razón.

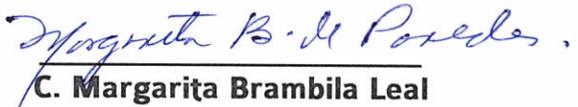
El presente Contrato se firma en 2 tantos, en la ciudad de Colima, Col. siendo el día 01 de noviembre de 2021 quedando un ejemplar en poder de la ARRENDADORA y 1 ejemplar en poder de la ARRENDATARIA.

LA ARRENDATARIA



Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio
Directora General del Sistema para el
Desarrollo Integral de la Familia del Estado de
Colima DIF Estatal

LA ARRENDATARIA



C. Margarita Brambila Leal

LOS TESTIGOS



Lic. Asdrubal Enriquez Melgar



Lic. Rogelio Alejandro Orozco Ruiz