CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ** "DIF ESTATAL", REPRESENTADO POR EL **LICENCIADO RAFAEL CONTRERAS OCHOA,** EN SU CARACTER DE ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL **(DIF ESTATAL)**, QUE EN LO SUCESIVO SERÁ REFERIDA COMO **"LA ARRENDADORA"**, Y POR OTRA PARTE LA **C. MARGARITA BRAMBILA LEAL**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"LA ARRENDATARIA"**, Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES ENUNCIARÁ **"LAS PARTES"**. ACTO CELEBRADO EN LA CIUDAD DE COLIMA, A 01 (UN) DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2025, BAJO LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES:

1. Con fecha 01 de enero de 2024, **"LAS PARTES"**, suscribieron un contrato de arrendamientos 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, en la Ciudad de Colima, Colima, mismo que en lo sucesivo se le denominará el **"LOCAL COMERCIAL"**.

2. Que, en las cláusulas TERCERA y CUARTA del instrumento legal en cita, 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 diciembre de 2024.

3. Como resultado de lo anterior, dicho acuerdo de voluntades feneció para todos sus efectos legales el día 31 de diciembre de 2024, en tal virtud, es voluntad de **"LAS PARTES"** celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con nuevos términos y condiciones.

DECLARACIONES:

I. "LA ARRENDADORA" MANIFIESTA:

I.1. Es un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante la abrogada Ley sobre el Sistema Estatal de Asistencia Social de Colima, cuyo Decreto número 48, expedido por el Poder Legislativo del Gobierno del Estado, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Colima, con fecha 30 de julio del año 1977; la referida personalidad, consta en el artículo 56 de la vigente Ley del Sistema de Asistencia Social para el Estado de Colima, mediante Decreto 587, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Colima, con fecha del 1°de septiembre del año 2012.

I.2. Que funge como Organismo regulador de la asistencia social, cuyos objetivos principales son la promoción y prestación de servicios de asistencia social, la interrelación sistemática con instituciones públicas y privadas, para la ejecución de acciones en esta materia, entre otros.

I.3. Declara el Ciudadano **LICENCIADO RAFAEL CONTRERAS OCHOA,** ser Encargado de Despacho de la Dirección General del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Colima con fundamento en el artículo 75 fracción VIII de la Ley Del Sistema De Asistencia Social, en relación con el numeral 1 artículo 58 del Reglamento Interior del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado De Colima, mexicano por nacimiento, mayor de edad, se identifica para efectos del presente convenio, con la Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector **CNOCRF87012006H300**, vigente al momento de la fecha de firma del presente instrumento y acredita su personalidad con el nombramiento expedido por la C. Gobernadora Constitucional del Estado de Colima, Maestra Indira Vizcaíno Silva, con fecha 1 (primero) de noviembre de 2021 (dos mil veintiuno), por lo que cuenta con las facultades para suscribir el presente contrato, manifestando que las mismas no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna.

I.4. Señala como domicilio legal, el ubicado en calle Encino número 530, colonia Rinconada del Pereyra, Colima, Colima, C.P. 28078, que la clave del Registro Federal de Contribuyentes de su representada es **SED7707304N6**, lo que acredita con la copia de la cédula de identificación fiscal, y cuenta con números telefónicos donde puede ser localizada 312 31 631 00 y 3123163101.

II.- "LA ARRENDATARIA" manifiesta:
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, que señala como domicilio el ubicado en Privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir, en la Ciudad de Colima, Colima., y teléfono móvil 312 132 2309 Y 312 228 0961.

II.2. Que conoce cabalmente el estado real y material que guarda 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.

C L A U S U L A S

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 la calle Privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir, en la Ciudad de Colima, Colima; 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 **"LA ARRENDATARIA"**, asume la obligación reciproca 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, **"LA ARRENDADORA"**, 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 para el 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, y que en caso de que **"LA ARRENDATARIA"**, decida cambiar el uso y destino de éste, se lo hará saber por escrito a **"LA ARRENDADORA"**, quien deberá manifestar su consentimiento o desacuerdo al respecto.

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

CUARTA. DE LA VIGENCIA Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tiene una vigencia a partir del 01 de enero y terminará el día 31 de diciembre del año 2025.

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

Si **"LA ARRENDATARIA"**, no obstante, lo señalado en el párrafo que antecede, no entrega materialmente el **"LOCAL COMERCIAL"**, pagará a **"LA ARRENDADORA"**, hasta en tanto no desocupe y entregue **"LOCAL COMERCIAL"** a satisfacción de ésta, 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.

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

a) Convienen como contraprestación mensual por el uso del **"LOCAL COMERCIAL"**, la cantidad de **$6,500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, 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 número 530, colonia Rinconada del Pereyra, CP. 28078, de esta ciudad de Colima, Colima.

Para el caso de renovación del presente contrato, **"LAS PARTES"** en el momento que así lo consideren, acordaran el monto de la contraprestación para efectos de perfeccionar la renovación, aclarando que no podrá ser menos al 3% ni mayor al 10% de la cantidad establecida en este instrumento como contraprestación por el inmueble objeto de arrendamiento.

SEXTA. INCREMENTO ANUAL DE LA RENTA. La renta se incrementará cada 12 (doce) meses calendario, 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 periodo de 12 (doce) meses, mencionado en la presente 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 en 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 cubrirlas en 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 MONEDA NACIONAL) como pena Convencional, por cada día incurrido en mora; sin perjuicio a la obligación estipulada en la cláusula **QUINTA** de este contrato. Para efectos de esta 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 las personas que la misma autorice, todas las facilidades 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 a manera a no introducir sustancia 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 acto, 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 costo alguno para **"LA ARRENDADORA".**

DÉCIMA SEXTA. DEL ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS TÓXICAS. En concordancia con la cláusula Decima Primera. **"LA ARRENDATARIA"** no deberá almacenar en el **"LOCAL COMERCIAL"** sustancia 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, ENERGIA ELECTRÍCA 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 COMERCAL"**, cuando por cualquier causa se diere por terminado en 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 sea del Fuero Común o Federal.

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. DE LA RESPONSABILIDAD DE "LA ARRENDATARIA". "LA ARRENDATARIA" está consciente por así habérsele 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 PRIMERA. - DE LA RECISIÓN CONTRACTUAL. Serán causas de recisión del presente contrato las siguientes:

1) Que **"LA ARRENDATARIA"** incumpla de manera total o parcial, con lo estipulado en las Cláusulas **SEGUNDA, CUARTA** y **NOVENA** del presente contrato.
2) Que **"LA ARRENDADORA"** ejerza la facultad estipulada en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del presente instrumento legal.

3) En el caso de que **"LA ARRENDATARIA"** no cubra el importe de dos mensualidades por concepto de contraprestación mensual o el pago por concepto de servicios de consumo para el **"LOCAL COMERCIAL"**.
4) Por mutuo acuerdo de **"LAS PARTES"**.
5) No pagar los gastos por concepto de responsabilidad, 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 SEGUNDA. 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, número 530, colonia Rinconada del Pereyra, C.P. 28078 en esta ciudad de Colima, Colima.

b) **"LA ARRENDATARIA":** en el **"LOCAL COMERCIAL"** dentro del predio de las instalaciones del Albergue Hilda Ceballos de Moreno, ubicado en la calle Privada del Complejo Administrativo sin número, colonia El Porvenir, en la Ciudad de Colima, Colima.

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

VIGÉSIMA CUARTA. DE LA LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTES. Para todos aquellos supuestos no regulados en el clausulado del presente documento, se estará a lo previsto por el Código Civil para el Estado de Colima y demás disposiciones legales relativas y aplicables de manera supletoria. Y para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato las partes se someten expresamente a los Tribunales Competentes en la Ciudad de Colima, Colima, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS "LAS PARTES", TANTO DEL CONTENIDO COMO DE SUS ALCANCES LEGALES, SE SOMETEN A TODOS Y CADA UNO DE SUS TÉRMINOS, EXPRESANDO SU CONSENTIMIENTO PARA EL EFECTO, LIBRE DE DOLO, IGNORANCIA, ERROR O VIOLENCIA, POR LO QUE FIRMAN AL CALCE DE ESTE INSTRUMENTO POR DUPLICADO, QUIENES EN EL INTERVINIERON, EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, AL 01 (UN) DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO).

"LA ARRENDADORA"

LICENCIADO RAFAEL CONTRERAS OCHOA.
ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE COLIMA.

"LA ARRENDATARIA"

C. MARGARITA BRAMBILA LEAL

TESTIGOS

LICENCIADA ELIZABETH RIOS CHAVEZ.
ENCARGADA DE LA DIRECCION DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE DIF ESTATAL

LIC. JAIME MADRIGAL VACA
ASESOR JURIDICO