

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **C. MANUEL FERNANDO SESCOSE VARELA** EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE **MANUEL SESCOSE, S.A. DE C.V.**, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**LA ARRENDADORA**" Y POR OTRA PARTE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE SOMBRERETE, ZAC. REPRESENTADA POR EL **ING. JUAN PABLO CASTAÑEDA LIZADO PRESIDENTE MUNICIPAL Y LA LIC. EN PSIC. NANCY ALEJANDRA AGUILERA LAZALDE, SÍNDICA MUNICIPAL** A QUIENE EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "**EL ARRENDATARIO**", SUJETANDOLO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

**DECLARACIONES**

1.- Declara **LA ARRENDADORA** a través de su apoderado legal que:

1.- Que su representada es una sociedad mercantil constituida y organizada con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura constitutiva núm. 8575 De fecha 07 de Enero de 1986, otorgada ante el Lic. Raúl Castro Montiel, titular de la Notaría Pública número 01 de la Ciudad de Zacatecas, Zac.

2.- Que su representante está legalmente autorizado para la celebración del presente contrato en los términos del Acta constitutiva clausula DECIMA de la pagina 4 señalada en la declaración anterior, facultades que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna modificado a la fecha de firmar este instrumento.

3.- Es legítima propietaria del local marcado con el número 161 (ciento sesenta y uno), del edificio ubicado en la Ave. Hidalgo 118 Col. Centro Sombrerete, Zac. ("**EL INMUEBLE**").

4.- Continúa declarando **LA ARRENDADORA** que su registro federal de contribuyentes es MSE571130599.

5.- Que **EL INMUEBLE** tiene todos los permisos requeridos por cualquier autoridad para que pueda ser habilitado y utilizado para los usos previstos en el presente contrato, incluyendo sin limitación el permiso de uso de suelo, permisos de construcción u otro que alguna dependencia requiera.

6.- Que está dispuesta a otorgar en arrendamiento **EL INMUEBLE**, que reúne las condiciones de salubridad e higiene exigidas por la ley y se encuentran libres de vicios ocultos, por lo que en esas condiciones ha convenido arrendar dicho inmueble para el establecimiento de oficinas administrativas y servicios relacionados.

II. Declara **EL ARRENDATARIO** a través de su representante que:

- 1.- Que es una Dependencia Pública, con registro federal de contribuyentes MSO850101854, y tiene personalidad jurídica y patrimonio propio.
- 2.- Que tiene interés en arrendar **EL INMUEBLE**, conforme a los términos y condiciones pactados en el presente instrumento.
- 3.- Que su objeto y estatutos sociales le permiten la celebración del presente acuerdo de voluntades según lo estipulado por los artículos 74 fracción IX y 78 fracción II de la Ley Orgánica del Municipio para el Estado de Zacatecas y que su representante en este acto cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del clausulado de este contrato, mismas que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas.

III.- Declaran las partes conjuntamente que:

- 1.- Que reconoce su capacidad y la personalidad de su representante.
- 2.- Que están de acuerdo en sujetar el presente contrato a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### ARRENDAMIENTO

**PRIMERA.-** Por virtud del presente contrato LA ARRENDADORA otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO EL INMUEBLE, al cual le corresponde un total de 950 (novecientos cincuenta) metros cuadrados de área rentable privativa.

### DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

**SEGUNDA.-** La vigencia del presente contrato para ambas partes inicia a transcurrir desde el día primero (01) del mes de octubre de dos mil catorce (2014), para concluir precisamente el día (15) del mes de julio del dos mil dieciséis (2016). A partir del inicio de vigencia de este contrato, se entregara la posesión material del inmueble arrendado.

### PENSIÓN RENTARIA

**TERCERA.- EL ARRENDATARIO.** Se obliga a pagar a LA ARRENDADORA, por concepto de renta mensual, la cantidad de \$29,000.00 (VEINTINUEVE MIL PESOS 00/100M.N.) cantidad que incluye impuestos. La obligación a cargo de **EL ARRENDATARIO** para apagar el importe de las rentas, estará vigente hasta el día en que termine naturalmente este contrato. En el caso de que el arrendatario continúe ocupando el inmueble el inmueble una vez que haya transcurrido el plazo de la vigencia del contrato, continuara obligado al pago de las rentas hasta que restituya la posesión material y jurídica del inmueble, sin que obste a lo anterior el que **EL ARRENDATARIO** ocupe o no físicamente el bien arrendado.

**LA ARRENDADORA** podrá recibir el pago de las rentas en fechas distintas de las estipuladas y admitir abonos a cuentas de las mismas, sin que por ello se entienda modificada o renovada la obligación que ha contraído **LA ARRENDATARIA**, ni en cuanto a los términos, ni en cuanto a la fecha de pago conservando **LA ARRENDADORA** el derecho de rescindir el contrato por falta de pago oportuno.

Para efecto de realizar el depósito de la renta, **LA ARRENDADORA** se compromete a proporcionar a **EL ARRENDATARIO** antes del vencimiento de las rentas acordadas en este contrato, el número de cuenta y sucursal bancaria que corresponda.

Lo anterior sin perjuicio del derecho que tiene **LA ARRENDADORA** para señalar otros bancos y números de cuenta para el depósito de renta, en substitución de la que originalmente designe; lo cual se compromete a comunicar por escrito a **EL ARRENDATARIO** con siete (7) días de anticipación.

#### **DEPÓSITO EN GARANTÍA**

**CUARTA.**-Con independencia de lo expuesto en la cláusula TERCERA, en garantía del cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que asuma **EL ARRENDATARIO** en el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** otorga un depósito en garantía a favor de **LA ARRENDADORA**, por la cantidad de \$24,360.00 (VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) equivalente a un mes de renta, misma cantidad que **EL ARRENTARIO** hace entrega en el momento de la firma del presente contrato a **LA ARRENDADORA** contra entrega del recibo correspondiente. Esta cantidad le será devuelta a **EL ARRENDATARIO** 60 (sesenta) días posteriores a la fecha de terminación del presente contrato, siempre y cuando no tuviera ningún adeudo pendiente a su cargo pues en caso contrario, estos mismos serán descontados del depósito en garantía y solamente le será devuelto el remanente.

#### **MEJORAS**

**QUINTA.**-**EL ARRENDATARIO** queda facultado para efectuar las mejoras, instalaciones y adaptaciones permanentes y no permanentes que estimen convenientes para el desarrollo de sus actividades en el inmueble objeto de este contrato, sin derecho a repercutir por dichos conceptos en contra de **LA ARRENDADORA**. Para las mejoras de carácter permanentes **EL ARRENDATARIO** deberá obtener autorización previa por escrito de **LA ARRENDADORA**.

Al concluir el plazo del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las instalaciones, aparatos y mejoras susceptibles de ser removidas sin afectar el inmueble arrendado. Ello en el entendido de que **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble con las mejoras permanentes existentes al momento de su entrega al inicio del contrato, salvo el demerito o menoscabo derivados del transcurso del tiempo y/o uso normal del inmueble, permaneciendo a favor de **LA ARRENDADORA** y sin cargo todas las mejoras que por su naturaleza estén adheridas permanentemente al inmueble. No se consideran como mejoras, por ser propiedad de **EL ARRENDATARIO**, lámparas, cancelas, mobiliario, equipos, anuncios y

todas aquellas instalaciones que haya efectuado **EL ARRENDATARIO** bajo la condición de que no estén permanentemente adheridas al inmueble.

### SERVICIOS

**SEXTA.**-Todos los pagos por conceptos de servicios de agua, drenaje, teléfono, energía eléctrica, gas y demás con que cuenta el local, serán a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

### RENUNCIAS

**SÉPTIMA.**-**EL ARRENDATARIO** renuncia en este acto a cualquier derecho que le pudiera otorgar, para el Estado de Zacatecas, por lo que salvo lo previsto en la cláusula sexta, **EL ARRENDATARIO** carecerá de derecho alguno de preferencia ni de prórroga inquilinaria, ni de derecho de tanto, independientemente del tiempo que ocupe el inmueble arrendado.

### NATURALEZA DEL CONTRATO

**OCTAVA.**-El presente contrato es de naturaleza exclusivamente civil. Por lo tanto, **LA ARRENDADORA** no tendrá responsabilidad alguna de carácter mercantil, laboral, fiscal ni de ninguna otra índole para **EL ARRENDATARIO**, así como tampoco con el personal que esta última asigne para llevar a cabo sus actividades, **EL ARRENDATARIO** se obliga a dejar a salvo a **LA ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad que pudiera resultarles por dichos conceptos.

### CAUSAS DE RESCISIÓN

**NOVENA.**-**LA ARRENDADORA** podrá rescindir anticipadamente el presente contrato, mediante aviso por escrito notificado a **EL ARRENDATARIO** con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando **EL ARRENDATARIO** destine el inmueble a usos o fines distintos al previsto en la cláusula segunda del presente contrato.
- b) Cuando **EL ARRENDATARIO** efectuó cualquier mejora significativa o adición de tipo permanente en el inmueble, sin contar para ello con la autorización previa y por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- c) Cuando **EL ARRENDATARIO** ceda y/o traspase los derechos y obligaciones del presente contrato a favor de terceros, sin el previo consentimiento expreso y por escrito de **LA ARRENDADORA** salvo lo dispuesto en la cláusula segunda séptima del presente contrato.
- d) Cuando **EL ARRENDATARIO** se niegue a reconocer a pagar los incrementos en la pensión rentarías indicados en la cláusula cuarta del presente contrato.
- e) Si **EL ARRENDATARIO** llegare a ser insolvente, solicitar o fuese declarado en estado de quiebra, suspensión de pagos o entre en disolución o liquidación

- f) Cuando **EL ARRENDATARIO** incumpla cualquier otra obligación derivada del presente contrato, especialmente en el pago puntual de la renta mensual.
- g) En los demás casos previstos por la ley.

#### **CAUSAS DE RESCINSIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR**

**DÉCIMA.-EL ARRENDATARIO** podrá rescindir anticipadamente al presente contrato, mediante aviso por escrito notificado a **LA ARRENDADORA** con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando por cualquier motivo a **EL ARRENDATARIO** no le sea permitido el uso y goce pacífico del inmueble arrendado, salvo en los casos previstos, en las cláusulas décima cuarta por incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**.
- b) Cuando el inmueble arrendado haya sido objeto de algún embargo, expropiación o aseguramiento por parte de alguna autoridad, siempre y cuando dicho acto afecte el goce del inmueble arrendado.
- c) Cuando **LA ARRENDADORA** no realice las reparaciones y/o mantenimientos en el inmueble arrendado en los términos de lo señalado en este contrato.
- d) En el caso de que **LA ARRENDADORA** se niegue por causa justificada a autorizar una cesión del contrato o de subarrendar el inmueble arrendado, en los casos que así se requiere por este contrato.
- e) Cuando **LA ARRENDADORA** incumpla con cualquier otra obligación derivada del presente contrato.
- f) En los demás casos previstos por la ley.

#### **AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD**

**DÉCIMA PRIMERA.-** Las partes acuerdan y reconocen que en el presente contrato no existe error, dolo, violencia, mala fé, lesión ni ningún otro vicio de la voluntad que pudiera dar lugar a su nulidad o invalidez.

#### **DOMICILIOS CONVENCIONALES**

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Las partes señalan como domicilios convencionales para oír y recibir cualquier clase de aviso o notificación relacionada con el presente contrato los siguientes:

**LA ARRENDADORA:** Ave. Hidalgo No.161 Col. Centro C.P.99100

**EL ARRENDATARIO:** Plaza Principal s/n Sombrerete, Zac.

Todo aviso, comunicación, notificación, requerimiento o pago que proceda entre las partes, deberá realizarse en los domicilios arriba citados. En caso de cambio de domicilio, deberá notificarse a la contraparte al menos con 15 (quince) días naturales a dicho evento.

#### **JURISDICCION Y COMPETENCIA**

**DÉCIMA TERCERA:** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de lo pactado en el presente contrato, ambas partes acuerdan expresamente someterse a las leyes vigentes en los Estados Unidos Mexicanos y al fuero de los tribunales competentes en el municipio de Sombrerete, Zacatecas, renunciando expresamente a cualquier otro fuero por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa que pudiera corresponderles.

Leído que fue el presente contrato y debidamente enterados las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por triplicado a su entera conformidad, ante la presencia de 2 (dos) testigos que dan fé de la celebración, Sombrerete, Zacatecas; a 15 de septiembre del 2014.

  
ING. JUAN PABLO CASTAÑEDA LIZASOAIN  
PRESIDENTE MUNICIPAL

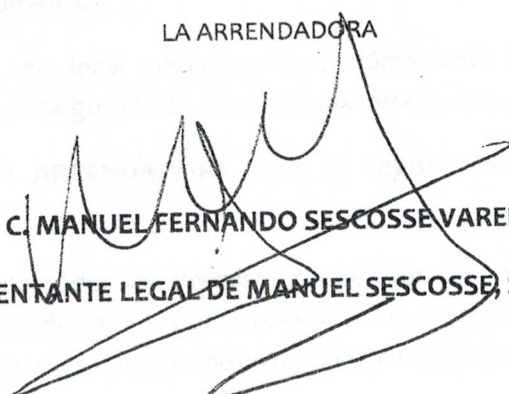


**SINDICA MUNICIPAL  
SOMBRERETE, ZAC.**

RENDATARIO

  
PSIC. NANCY ALEJANDRA AGUILERA LAZALDE.  
SÍNDICA MUNICIPAL

LA ARRENDADORA

  
C. MANUEL FERNANDO SESCOSE VARELA  
REPRESENTANTE LEGAL DE MANUEL SESCOSE, S.A. DE C.V.

TESTIGOS

  
LIC. GABRIEL CAMACHO SOLIS

  
RUTH ANGÉLICA SANCHEZ LUNA