CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRA POR UNA PARTE EL **C.LUIS CARLOS MARTINEZ LEDESMA,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE SOMBRERETE, ZAC, REPRESENTADO POR EL **ARQ. MANUEL ALAN MURILLO MURILLO Y LA LIC. MARSELA VILLEGAS IBAÑES, PRESIDENTE Y SÍNDICA MUNICIPAL** RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. DECLARA EL ARRENDADOR "QUE:

I.1- Cuenta con un contrato de COMPRA - VENTA, que celebra por una parte como vendedor **C. LUIS CARLOS MARTINEZ LEDESMA**, CON EL CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA EMPRESA DENOMINADA "LA CASA DE USTED", SOCIEDAD ANONIMA y por otra parte como comprador **C.LUIS CARLOS MARTINEZ FRAUSTO**, quien adquiere para sí, con reserva de USUFRUCTO VITALICIO para los **C.C. LUIS CARLOS MARTINEZ LEDESMA Y LIC. MARIA DE JESUS FRAUSTO ORNELAS (t)** quienes son propietarios del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en Calle Urribary Sombrerete, Zacatecas., con una superficie total de 201.90m^2. lo que justifican con el título de propiedad de fecha veinte de diciembre del año dos mil uno, inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio del distrito judicial de Sombrerete, Zac., bajo el número

53, folios 57, del volumen CXXXVIII, libro primero, sección primera de fecha veintiuno de enero del año dos mil dos. Así como el contrato de usufructo protocolizado ante la fe del Notario Público núm. 25 de la ciudad de Sombrerete, Zacatecas, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil uno.

I.2.- 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 requiere.

I.3.- Que está dispuesta en 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.

I.4.- Continua declarando **EL ARRENDADOR** que su Registro Federal de Contribuyentes es **MALL31806MM1**.

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

II.1.- Que tiene capacidad jurídica para celebrar a nombre del H. Ayuntamiento del Municipio de Sombrerete Zac., todos los actos y contratos necesarios para el desempeño de los negocios administrativos y la eficaz prestación de los servicios públicos Municipales, ello con base en los artículos 80 y 84 de la Ley Orgánica del Municipio.

II.2.- Que tiene interés en arrendar **EL INMUEBLE**, conforme a los términos y condiciones pactados en el presente instrumento.

II.3.- Que su objeto y estatutos sociales le permiten la celebración del presente acuerdo de voluntades y que su representante en este acto cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos de 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 sujetarse al presente contrato bajo las siguientes:

CLÁUSULAS:

ARRENDAMIENTO

PRIMERA.- Por virtud del presente contrato EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO EL INMUEBLE, ubicado en Calle Urribary No. 2 con dos accesos de esta Ciudad de Sombrerete, Zacatecas, con una superficie de 201.90m^2 ubicado en área rentable.

DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SEGUNDA.- La vigencia del presente contrato para ambas partes inicia a transcurrir desde el **día 01(primero) del mes de enero del dos mil veintitrés (2023) para concluir precisamente el día 31 (treinta y uno) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).** A partir del inicio de vigencia de este contrato, se entregara la posesión material del inmueble arrendado.

PENSIÓN RENTARÍA

TERCERA.- EL ARRENDATARIO. Se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR**, por concepto de renta mensual la cantidad de **$28,000.00 (veintiocho mil pesos 00/100 M.N.)** más IVA , los días 15 de cada mes, mismo pago se realizara por meses adelantados. La obligación a cargo del **ARRENDATARIO** para pagar el importe de las rentas, estará vigente hasta el día que termine naturalmente este contrato. En el caso de que el arrendatario continúe ocupando 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 lo anterior el que **EL ARRENDATARIO** ocupe o no el bien arrendado.

Para efecto de realizar el depósito de la renta, **EL ARRENDADOR** proporciona, el número de cuenta clave **030930900025630093** de sucursal bancaria **Ban Regio.**

Lo anterior sin prejuicio del derecho que tiene **EL ARRENDADOR** 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 7 (siete) días de anticipación.

MEJORAS

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

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 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 **EL ARRENDADOR** 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 canceles, mobiliario, equipos, anuncios y todas aquellas instalaciones que haya efectuado **EL ARRENDATARIO** bajo la condición de que no estén permanentemente adheridas al inmueble.

SERVICIOS

QUINTA.- 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.**

NATURALEZA DEL CONTRATO

SEXTA.- El presente contrato es de naturaleza exclusivamente Civil. Por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** 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 ARREDATARIO** se obliga a dejar a salvo a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad que pudiera resultarles por dichos conceptos.

CAUSAS DE RECISIÓN

SÉPTIMA.- EL ARRENDADOR 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** efectué cualquier mejora significativa o adición de tipo permanente en el inmueble, sin contar para ello con la autorización previa y por escrito de **EL ARRENDADOR**.
c) Cuando **EL ARRENDATARIO** ceda y/o traspase los derechos y obligaciones del presente contrato a favor de los terceros, sin el previo consentimiento expreso y por escrito de **El ARRENDADOR**.
d) Si **EL ARRENDATARIO** llegare ser insolvente, solicitar o fuese declarado en el estado de quiebra, suspensión de pagos o entre en disolución o liquidación.

e) Cuando **EL ARRENDATARIO** incumpla cualquier otra obligación derivada del presente contrato.

f) En los demás casos previstos por la ley.

CAUSAS DE RECISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR

OCTAVA.- EL ARRENDATARIO podrá rescindir anticipadamente al presente contrato, mediante aviso por escrito notificado a **EL ARRNDADOR** 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 pacifico del inmueble arrendado.

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 **EL ARRENDADOR** 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 **EL ARRENDADOR** se niegue por causa justificada a autorizar una cesión del contrato o subarrendar el inmueble arrendado, en los casos que así se requiere por este contrato.

e) Cuando **EL ARRENDADOR** incumpla con cualquier otra obligación derivada del presente contrato.

f) En los demás casos previstos por la ley.

NOVENA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RECISIÓN: la terminación o recisión de este contrato "el arrendatario" cubrirá únicamente el importe de la renta

que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación, dicha desocupación y entrega física del bien inmueble antes citado se realizara al término de este contrato en fecha 31 de diciembre del 2023.

AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD

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

DOMICILIOS CONVENCIONALES

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

EL ARRENDADOR: Jardín Constitución #38 de esta ciudad Sombrerete, Zacatecas C.P. 99100.

EL ARRENDATARIO: Jardín Constitución s/n Sombrerete, Zac. C.P. 99100.

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.

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

DECIMA SEGUNDA.- 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 fe de la celebración, Sombrerete, Zacatecas; a 01 de enero del 2023.

"EL ARRENDATARIO"
POR EL MUNICIPIO

ARQ. MANUEL ALAN MURILLO MURILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. MARSELA VILLEGAS IBAÑES
SÍNDICA MUNICIPAL

"EL ARRENDADOR"

C.LUIS CARLOS MARTINEZ LEDESMA.

TESTIGOS

LIC. ALEJANDRA HERNANDEZ RAMIREZ

LIC. JUANA DEL CARMEN AYALA COLÓN