No. MGPE/SIM-JUR/ARRENDAMIENTO/FUP/01/2023

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA **C.** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"** Y POR LA OTRA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, ZACATECAS, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL, **DR. JULIO CÉSAR CHÁVEZ PADILLA,** LA SÍNDICO MUNICIPAL, **LIC. MARÍA DE LA LUZ MUÑOZ MORALES,** A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"**, MISMO QUE CELEBRARAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

D E C L A R A C I O N E S

I.- DE **"EL ARRENDADOR"** declara:

I.1.- Que es una persona física y que cuenta con registro federal de contribuyentes RFC y cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato de arrendamiento, con actividad económica alquiler de otros inmuebles, apegado al objeto y cumplimiento del presente contrato.

I.2.- Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que cuenta con capacidad jurídica para la celebración de presente contrato, mismo que acredita con contrato de usufructo a título gratito respecto al bien inmueble objeto del presente contrato, documento jurídico en el que se le otorga el uso y disfrute incluyendo los beneficios derivados de dicho inmueble, documento que se encuentra vigente.

II.- DE **"EL ARRENDATARIO"** declara:

II.1.- Que es una institución de orden público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que cuenta con solvencia económica para suscribir el presente contrato dentro de la partida de participaciones, proyecto gastos administrativos, clave 3221, partida arrendamiento de edificios y locales, ejercicio fiscal 2023.

II.2.- Que quienes lo representan acreditan su personalidad de Presidente y Síndico Municipal con Constancias de Mayoría expedidas por el Secretario Ejecutivo del Instituto Electoral del Estado de Zacatecas.

II.3.- Que quienes lo representan tienen la facultad de obligarse en los términos del presente contrato de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 80 y 84 fracción I, el Presidente Municipal cuenta con facultades para suscribir el presente contrato para el mejor desempeño de los servicios municipales, la Síndico Municipal ostenta la representación jurídica.

II.4.- Que requiere se le proporcione en arrendamiento bodegas que se encuentran en el bien inmueble descrito en la declaración I.2, con la finalidad de utilizar como BODEGAS para la Sindicatura Municipal y se realicen las actividades propias de sus funciones.

II.5.- Que tiene su domicilio en Av. H. Colegio Militar número 96 Oriente, Zona Centro de Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98600.

III.- AMBAS PARTES DECLARAN:

III.1. Que reconocen mutuamente la capacidad y personalidad jurídica con la que comparecen a la celebración del presente contrato.

III.2. Que en la celebración del presente contrato no existe dolo, mala fe, violencia, evicción o cualquier otro vicio que pudiese afectar la validez del mismo.

III.3. Que es su voluntad el celebrar el presente contrato de conformidad a las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. - "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** dos bodegas ubicada en el bien inmueble situado en

metros cuadrados, por su parte el **"EL ARRENDATARIO"** acepta el arrendamiento y recibe a su satisfacción los bienes inmuebles descritos.

SEGUNDA. – Los mencionados inmuebles se destinaran única y exclusivamente como bodegas, para las actividades propias de la Sindicatura Municipal del municipio de Guadalupe, Zac., específicamente para resguardo de bienes y otras actividades que disponga dentro del marco de legalidad ya que dicho departamento no cuenta con espacios aptos para actividades propias que le competen, y con la finalidad de optimizar las áreas de la presidencia municipal y tener espacios limpios y ordenados para la atención a la ciudadanía. Por lo que **"EL MUNICIPIO"** a partir de la fecha de la firma del presente contrato es responsable del cuidado y control de la utilidad de los bienes en arrendamiento.

"EL ARRENDATARIO" señala como enlace responsable de las actividades que se realicen en los bienes en arrendamiento, así como para el seguimiento a los acuerdos establecidos en el presente contrato al **LIC. GUILLERMO EMILIO ESCOBEDO PÉREZ,** Coordinador de Hacienda Pública, Fiscalización y Administración de la Sindicatura Municipal.

TERCERA. - El importe del arrendamiento por el objeto del presente contrato es por la cantidad mensual de **$11,780.00 (Once mil setecientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional),** IVA INCLUIDO y menos retención del ISR, de acuerdo al siguiente cuadro:

Subtotal	**$11,113.21**
IVA 16.000%	**$1,778.11**
Impuestos retenidos ISR	**$1,111.32**
TOTAL	**$11,780.00**

CUARTA.- Los pagos serán programados de manera mensual a contra entrega de factura, por lo que **"EL ARRENDADOR"** deberá entregar la factura que ampare el mes a cubrir.

QUINTA. - "EL ARRENDATARIO" no entregará depósito por el arrendamiento de los bienes objeto del presente contrato.

SEXTA. - El presente contrato tendrá una vigencia del 01 DE ENERO al 31 DE DICIEMBRE DEL 2023.

SÉPTIMA. - Si al terminar el contrato **"EL ARRENDADOR"** se niega a recibir los inmuebles sin causa justificada, no se seguirán causando rentas y **"EL ARRENDATARIO"** quedará libre de toda responsabilidad con el sólo aviso a **"EL ARRENDADOR"** por escrito de que está a su disposición.

OCTAVA. – "EL ARRENDADOR" acepta que durante la vigencia del presente contrato no se aumentará el importe del arrendamiento.

NOVENA. - Todas las mejoras que se le hagan a los inmuebles objeto del presente contrato, se hará del conocimiento por escrito a **"EL ARRENDADOR"** al terminó de la vigencia del presente contrato podrán quedar en beneficio del bien (s) y/o solicitar sean retiradas aquellas que considere innecesarias, antes de que sea entregado (s) el inmueble (s). **"EL ARRENDADOR"** podrá hacer las reparaciones que convengan cuando juzgue necesario y cuando se las solicite **"EL ARRENDATARIO"** cuando estas sean reparaciones de mantenimiento del bien inmueble a daños que sean perjudiciales para el mismo, como goteras, humedades, pintura exterior, y/o de deterioros que no hayan sido ocasionadas por mal uso del bien, debiendo solicitar a **"EL ARRENDATARIO"** autorización para el acceso al bien (s) inmueble (s) en caso de ser necesario. **"EL ARRENDATARIO"** podrá hacer reparaciones a efecto de conservar el buen funcionamiento del inmueble (s).

DÉCIMA. - Bajo ningún concepto se autoriza subarrendar los inmuebles motivo de este contrato, por lo que ese solo hecho motivará la rescisión del mismo, salvo las especificadas en el presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA. - "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los servicios de luz eléctrica, agua potable y demás servicios que contrate para la utilidad y trabajos que se realicen en los inmuebles, así mismo **"EL ARRENDADOR"** proporcionará llaves de los baños y de las puertas de acceso principal, así como de cada una de las bodegas en arrendamiento, para su disponibilidad.

DÉCIMA SEGUNDA. - "EL ARRENDADOR" se obliga a no impedir o perturbar de modo alguno y bajo ninguna circunstancia el uso y goce del área arrendada, así como el

acceso al sitio durante las 24 (veinticuatro) horas, durante el tiempo que tenga vigencia el presente contrato. En caso de que **"EL ARRENDADOR"** incumpla con lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** notificará el incumplimiento a **"EL ARRENDADOR"** para que éste subsane el mismo en un plazo de 48 (cuarenta y ocho horas). En caso de que no se subsane el incumplimiento, las partes fijan como pena convencional la cantidad equivalente al importe de los 1 (un) mes de renta anterior a la fecha del incumplimiento, para lo cual **"EL ARRENDADOR"** faculta a **"EL ARRENDATARIO"** para que, sin necesidad de declaración judicial, opte por no pagar el importe de 1 (un) mese de renta subsecuentes (lo que no será como incumplimiento de pago de parte del arrendatario), o cobrar dicho monto a **"EL ARREDADOR",** quien deberá pagar a los 10 (diez) días posteriores a la presentación de la factura correspondiente.

Lo anterior, independientemente de que **"EL ARRENDADOR"** pueda dar por terminada en forma inmediata la relación contractual que se deriva del presente contrato y se reserva el derecho de ejercer las acciones civiles y penales que por ley le correspondan toda vez que el sitio es considerado en conjunto como una vía general de comunicación.

DÉCIMA TERCERA. - Las partes no serán responsables de los daños ocasionados por causa de fuerza mayor o caso fortuito, ni por aquellos que se originen por actos de vandalismo o tumultos populares.

En caso de cualquier reclamación de despojo o de cualquier otra naturaleza que llegare a presentarse en relación con el inmueble (s) o el área arrendada, **"EL ARRENDADOR"** deberá dejar en paz y a salvo los derechos de arrendatario.

DÉCIMA CUARTA. - Si el inmueble (s) fuera dañado, destruido o fuera materia de la ejecución de una sentencia judicial que afectara o modificara los derechos de **"EL ARRENDATARIO"** sobre los mismos, este último deberá notificarlo de inmediato a **"EL ARRENDADOR". "EL ARRENDATARIO"** podrá llevar a cabo la reducción del pago de las rentas o la terminación del arrendamiento cuando por alguna de las circunstancias descritas en la presente clausulas, se viera afectado el inmueble.

DÉCIMA QUINTA. - "EL ARRENDADOR" deberá notificar previamente y por escrito cuando menos 30 (treinta) días de anticipación, cualquier transferencia, cesión o cualquier otra forma de traspasar o transmitir sus derechos y obligaciones contenidos en el presente

instrumento, debiendo acompañar a la referida notificación, copia de los documentos que soporten el acto o hecho que den origen a la cesión.

Tratándose de la cesión de sus derechos de cobro, además de lo anterior, **"EL ARRENDADOR"** deberá entregar a **"EL ARRENDATARIO"** copia de la cedula fiscal (RFC).

DÉCIMA SEXTA.- Durante la vigencia de éste contrato **"EL ARRENDADOR"** podrá celebrar contrato o convenio que permita el uso a cualquier tercero extraño sobre otra fracción del inmueble (s) tendiente a la instalación del equipo y estructuras similares o iguales al sitio que se hace referencia en este contrato, siempre y cuando **"EL ARRENDADOR"** solicite previamente un estudio de no interferencia a los futuros contratantes para determinar que sus equipos no afectan de alguna manera las instalaciones y el buen funcionamiento del sitio. El estudio a que se hace mención deberá de ser aprobado por **"EL ARRENDATARIO"** y en caso de que exista controversia deberá someterse al dictamen que rinda un perito experto en la materia.

En caso de que **"EL ARRENDADOR"** incumpla con lo anterior, éste acepta que el monto de la renta sea disminuido en un 25% (veinticinco por ciento). Por lo que, en el próximo mes de pago, **"EL ARRENDATARIO"** estará facultado para pagar la cantidad que resulte aplicar el descuento aquí se establece. Lo anterior en ningún caso podrá considerarse como incumplimiento de parte de **"EL ARRENDATARIO".**

DÉCIMA SÉPTIMA. - "EL ARRENDADOR" acepta que **"EL ARRENDATARIO"** tendrá en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, el derecho de dar por terminada anticipadamente la relación que se deriva del mismo, mediante aviso por escrito y en especial, cuando se presente cualquiera las siguientes causas: a) Cualquier falsedad en las declaraciones hechas por el arrendador, b) La imposibilidad para seguir con el consentimiento de arrendamiento, c). Por la falta de solvencia económica para cubrir los compromisos adquiridos en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - Las notificaciones que las partes tengan que hacerse con motivo del inmueble (s) arrendado (s) en caso de venta y otras disposiciones plasmadas en el presente contrato serán por escrito y en forma fehaciente a través de las personas que los representen en los domicilios que han quedado señalados.

DÉCIMA NOVENA. - Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten a las disposiciones legales contenidas en el Título Séptimo, Capítulo I al IX del Código Civil para el Estado de Zacatecas y a los Tribunales competentes de la Capital del Estado de Zacatecas, con renuncia expresa de cualquier fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

Leído que fue por las partes el contenido y alcance legal de todas y cada una de las cláusulas de este contrato, lo firman en TRIPLICADO, de conformidad al 01 de ENERO del año 2023.

POR **"EL ARRENDADOR"**

POR **"EL ARRENDATARIO"**

DR. JULIO CÉSAR CHÁVEZ PADILLA
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. MARÍA DE LA LUZ MUÑOZ MORALES
SÍNDICO MUNICIPAL

LIC. SERGEY ULISES GUTIÉRREZ VALLE
COORDINADOR JURÍDICO
REVISIÓN

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON LA C. RESPECTO A BODEGA No. 4 Y 11, CON VIGENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023. MISMO QUE CONSTA DE SIETE FOJAS ÚTILES A DOBLE CARA.