

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

No. SJR/MM/DA/AD/001/2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. MUCIO REYES GUTIERREZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, EL AYUNTAMIENTO DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN, REPRESENTADO LEGALMENTE POR EL C. JAIME MERCADO CHAVEZ PRESIDENTE MUNICIPAL, ASISTIDO POR LA LIC. MARIA OFELIA GABINO RAMIREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y EL M. EN H.P. RODOLFO ULISES ARANDA GARCIA, DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN, A QUIÉNES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", Y CUANDO ACTÚEN EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES.

DECLARACIONES:

I. "EL ARRENDADOR" declara.

I.1 Tener capacidad física y jurídica para celebrar el presente contrato, conforme a las leyes del Estado de México.

I.2 En este acto se identifica con documento oficial, consistente en credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número

I.3 Tener su domicilio en Domicilio conocido, sobre la carretera a San José del Rincón y municipio de San José del Rincón, Estado de México C.P. 50640

I.4 Ser propietario de "EL INMUEBLE", constando de dos locales de 5x5 m cada uno, objeto del arrendamiento, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias.

AL NORTE: Dos locales comerciales propiedad del C. Mucio Reyes Gutiérrez.

AL SUR: Con cuatro locales comerciales propiedad del C. Mucio Reyes Gutiérrez

AL OESTE: Carretera Villa Victoria - El Oro

AL ESTE Con el Sr. Jose Manuel Gomez Macedo

Con una superficie total aproximada de 50 metros cuadrados.

I.5 Tener la capacidad legal para arrendar "EL INMUEBLE" objeto del presente, tal y como lo acredita con su legal designación, con el contrato de compra venta de fecha 12 de Marzo de 2005.

I.6 Que "EL INMUEBLE" cuenta con las características físicas y autorizaciones legales para desarrollar las actividades a las que lo destinará "EL ARRENDATARIO".

II. "EL ARRENDATARIO" declara:

II.1 Que de conformidad con lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 113, 116, 123 y 125 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, así como lo previsto por los artículos 27 y 31 fracciones VII, XVI, XVIII y 117 de la Ley Orgánica Municipal y del Bando Municipal vigente, está facultado para celebrar el presente contrato;

II.2. Para tales efectos, el C. JAIME MERCADO CHAVEZ, Presidente Municipal, la LIC. MARIA OFELIA GABINO RAMIREZ, Secretario del Ayuntamiento, y el M. EN H.P. RODOLFO ULISES ARANDA GARCIA Director de Administración, acreditan su

personalidad de Presidente Municipal en términos de la constancia de mayoría expedida a su favor por el Consejo Municipal Electoral del Estado de México de fecha 05 de junio de 2024, el Secretario del Ayuntamiento con el nombramiento de fecha 03 de enero del 2025, expedido por el C. Jaime Mercado Chávez, Presidente Municipal Constitucional de San José del Rincón y el Director de Administración con el nombramiento de fecha 02 de enero del 2025, expedido por el C. Jaime Mercado Chávez, Presidente Municipal Constitucional de San José del Rincón

II.3 Que la atribución de validar con su firma los documentos oficiales por ella emitidos, y de cualquiera de los integrantes de Cabildo, la tiene conferida el Secretario del Ayuntamiento, en términos de lo que establece el artículo 81, fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

II.4 Tener su domicilio en calle Guadalupe Victoria número 12, Colonia Centro, San José del Rincón, Estado de México, C.P. 50660.

II.5 Se encuentra facultado legalmente en la intervención de los procedimientos y la ejecución del presente contrato de arrendamiento, en virtud de que en la sesión de instalación del Ayuntamiento de San José del Rincón, se facultó al Presidente Municipal C. JAIME MERCADO VILCHIS, para el periodo Constitucional 2025-2027, asistido por la LIC. MARIA OFELIA GABINO RAMIREZ, Secretario del Ayuntamiento, y al M. EN H.P. RODOLFO ULISES ARANDA GARCIA, Director de Administración para contratar y concertar en representación del Ayuntamiento, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 48 fracciones IV y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

II.6 Que el uso al que va a destinar el bien inmueble, objeto de este contrato lo es para las oficinas de la "Oficialía 4 del Registro Civil."

Declaran "LAS PARTES":

III.1 Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan así como la capacidad para asumir derechos y obligaciones y que es su libre voluntad celebrar el presente contrato

Que manifiestan su conformidad en la celebración del multicitado contrato de arrendamiento, en términos de lo dispuesto por los artículos 7.670, 7.671, 7.672, 7.674, 7.676, 7.683, 7.684, 7.686, 7.688, 7.696, 7.716, 7.718 y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de México, así como 1 y 22 de la Ley de Bienes del Estado de México y de sus Municipios

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEL OBJETO.

"LAS PARTES" celebran este contrato, con el objeto de que "EL ARRENDADOR" se obligue a conceder el uso y goce temporal del bien inmueble señalado en la Declaración 1.4 del mismo, para destinarse al uso indicado en la declaración II.6 a "EL ARRENDATARIO", por un plazo de 3 (tres meses), quien a su vez se obliga a utilizarlo para el fin indicado y a devolverlo al término de dicho plazo, cubriendo el pago por concepto de renta establecido en la cláusula siguiente.



SEGUNDA. DEL PAGO.

"LAS PARTES" convienen de común acuerdo que el precio de la renta será de \$4,716.98 (Cuatro mil setecientos dieciséis Pesos 98/100 M.N.) mensuales más lo correspondiente al Impuesto al Valor Agregado (IVA 16%) y menos la retención del Impuesto Sobre la Renta (ISR), quedando un total de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) del cual no tendrá ajuste durante el periodo de contratación del inmueble, cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá cubrir de la siguiente forma:

Los pagos se cubrirán el mes vencido mediante transferencia bancaria a nombre de MUCIO REYES GUTIERREZ, con el número de cuenta _____ Clave Interbancaria _____ de la Institución Bancaria denominada _____ R.

En caso de modificar "EL ARRENDADOR" su cuenta o cambiar de institución bancaria deberá notificarlo a "EL ARRENDATARIO" por escrito con 15 (quince) días de anticipación a efecto de que tome las medidas necesarias para realizar el pago.

De los pagos efectuados por "EL ARRENDATARIO", "EL ARRENDADOR" se obliga a enviar el comprobante fiscal digital por internet al siguiente correo electrónico: facturas@sanjosedelrincon.gob.mx dentro del plazo que marca la normatividad tributaria, debiendo reunir los requisitos señalados por la legislación aplicable en la materia.

TERCERA. LA VIGENCIA

"LAS PARTES" acuerdan que la duración del presente contrato será de 3 (tres) meses, contados a partir del DE ENERO DE 2025 y terminará el 31 DE MARZO DE 2025.

CUARTA. DE LAS GARANTÍAS.

"LAS PARTES" acuerdan que, al momento de celebrar el contrato, no deberá otorgarse por "EL ARRENDATARIO" una póliza de fianza emitida por la afianzadora que determine "EL ARRENDADOR".

QUINTA. DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL ARRENDATARIO" el inmueble, objeto de este contrato a la firma del mismo, así como la documentación legal que ampare el uso de suelo al que será destinado. "EL ARRENDATARIO" devolverá la posesión de "EL INMUEBLE" a "EL ARRENDADOR" sin necesidad de resolución judicial y dentro de un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir de la terminación de la vigencia del contrato, o del momento en que se notifique judicialmente la voluntad de no continuar con el arrendamiento por parte de "EL ARRENDADOR", en el mismo estado en que "EL ARRENDADOR" entregó a "EL ARRENDATARIO", entendiendo el desgaste normal por el uso de "EL INMUEBLE" sin perjuicio para "EL ARRENDATARIO".

SEXTA. DE LOS VICIOS OCULTOS.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder por los vicios o defectos ocultos del bien inmueble objeto de este contrato, a pesar de que no tuviere conocimiento de ello al momento de la celebración del presente contrato o si éstos sobrevinieren de manera posterior. En estos casos y por acuerdo de las partes, la renta deberá ser disminuida conforme al uso posible del inmueble o en su caso, a juicio de un perito designado por ambas partes.

SEPTIMA. DE LOS DESPERFECTOS

"EL ARRENDADOR" se obliga a realizar las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble, debiendo "EL ARRENDATARIO" dar aviso por escrito de tales necesidades de reparación a "EL ARRENDADOR", con 5 (cinco) días de anticipación. Asimismo, "EL ARRENDATARIO" deberá realizar a su costa, la reparación de los deterioros causados por el uso cotidiano del inmueble; de la misma forma deberá dar aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" para quedar como constancia de su conservación y buen uso.

OCTAVA. DE LAS REPARACIONES.

"EL ARRENDADOR" se obliga a pagar todas las mejoras hechas al inmueble, objeto de este contrato por "EL ARRENDATARIO", siempre y cuando las haya autorizado y consentido por escrito.

NOVENA. DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a responder por los perjuicios que el inmueble arrendado llegare a sufrir por su culpa o negligencia, de sus familiares, empleados o subarrendatarios, mismos que deberán ser cubiertos conforme al monto que arroje el peritaje, que para tal efecto se lleve a cabo por perito designado por "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA. DE LA VENTA DEL INMUEBLE.

En caso de que el inmueble, objeto de esta operación se pusiere a la venta, ambas partes convienen en que tendrán derecho de preferencia para su adquisición "EL ARRENDATARIO", independientemente del plazo que tenga de gozar del mismo.

DÉCIMA PRIMERA. DE LOS CONSENTIMIENTOS.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener el consentimiento de "EL ARRENDADOR", para poder modificar el bien inmueble, objeto de este contrato, una vez celebrado el mismo.

DÉCIMA SEGUNDA. DE LA INDEMNIZACIÓN.

"LAS PARTES" convienen que en el caso de que alguna de ellas incumpliera el contrato en cualquiera de sus cláusulas, la responsable, estará obligada a indemnizar a la otra por los daños y perjuicios ocasionados con una cantidad equivalente a 1 (Uno) mes de renta, sin perjuicio de que el afectado pueda ejercer su derecho a demandar la rescisión del contrato o bien de su cumplimiento forzoso.

DÉCIMA TERCERA. DE LAS CARGAS FISCALES.

"LAS PARTES" se obligan a pagar cada uno por su cuenta, las cargas fiscales que les correspondan en razón de la presente operación, salvo lo que se genere por concepto de impuesto predial que quedara a cargo de "EL ARRENDADOR" y del pago de derechos por consumo de agua que quedará a cargo de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA CUARTA. DE LAS OBLIGACIONES GENERALES DE "EL ARRENDADOR".

Queda obligado como consecuencia de la celebración del presente contrato:

- a) A entregar a "EL ARRENDATARIO" "EL INMUEBLE" en las condiciones justas que le ofrezcan la higiene y seguridad necesaria respecto del inmueble
- b) A realizar las gestiones necesarias para mantener "EL INMUEBLE" en el mismo estado durante el tiempo que dure el arrendamiento
- c) A no estorbar ni modificar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, previo acuerdo por escrito entre "LAS PARTES".
- d) A garantizar el uso y goce pacífico de "EL INMUEBLE".
- e) A responder de los daños y perjuicios que pudiere llegar a sufrir "EL ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos de "EL INMUEBLE" anteriores al arrendamiento.

- h) A pagar las mejoras hechas a "EL INMUEBLE" por "EL ARRENDATARIO", siempre y cuando "EL ARRENDADOR" las haya autorizado previa y expresamente por escrito

DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES DE "EL ARRENDATARIO".

A su vez, también se obliga a lo siguiente:

- a) A no ceder ni subarrendar la superficie arrendada total o parcialmente sin consentimiento otorgado por escrito por parte de "EL ARRENDADOR".
- b) A no ceder o transmitir los derechos y obligaciones del contrato
- c) A no modificar la forma ni estructura del inmueble, sin previa autorización por escrito de "EL ARRENDADOR".
- d) A no efectuar obras en la superficie arrendada del inmueble que alteren su cimentación, cancelería, muros, pisos, instalaciones hidráulicas y sanitarias, puertas de acceso, entre otras, sin contar con la autorización escrita de "EL ARRENDADOR".
- e) A no dar al área arrendada un uso distinto al señalado en la Declaración II ó., de este instrumento
- f) A pagar puntualmente la renta mensual, conforme a lo estipulado en la cláusula Segunda del presente contrato de arrendamiento

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato podrá terminar:

- a) Por haberse cumplido el plazo de 3 (tres) meses fijado en la cláusula TERCERA del presente contrato.
- b) Por convenio expreso
- c) Por pérdida o destrucción total de "EL INMUEBLE" por caso fortuito o fuerza mayor.
- d) Por expropiación del inmueble hecha por causa de utilidad pública.
- e) Por evicción
- f) Por rescisión, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato

DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones que "LAS PARTES" deban o deseen efectuarse conforme al presente Contrato se realizarán por escrito y se considerarán legalmente efectuados cuando sean entregados personalmente, requiriendo al efecto de acuse de recibo. Para los efectos anteriores y en tanto no se notifiquen nuevos domicilios en la forma antes indicada, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

- a) "EL ARRENDADOR": Domicilio Conocido, sobre la carretera a San José del Rincón y Municipio de San José del Rincón, Estado de México, C.P. 50640.
- b) "EL ARRENDATARIO": Calle de Guadalupe Victoria No. 12, Colonia Centro, C.P. 50660, San José del Rincón, Estado de México.

DÉCIMA OCTAVA. DE LAS CONTROVERSIAS.

"LAS PARTES" convienen que, en caso de interpretación o controversia suscitada por el presente contrato, se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en el lugar donde se encuentra ubicado "EL INMUEBLE", independientemente de la que pudiere corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

DÉCIMA NOVENA. DE LAS DISPOSICIONES LEGALES.

La contravención a las disposiciones, lineamientos, bases, procedimientos y requisitos que establece en la planeación y programación de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios y demás disposiciones legales aplicables, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de "EL ARRENDADOR", que se estipulan en el contrato, da derecho a la rescisión inmediata sin responsabilidad para el "EL ARRENDATARIO".

VIGÉSIMA. DE LOS CODIGOS APLICABLES.

El presente Contrato de Arrendamiento, ya sea total o parcial se realizará conforme a lo señalado en las cláusulas anteriores, sujetándose además por lo dispuesto en el Código Civil del Estado de México, Código Financiero del Estado de México y demás disposiciones legales aplicables.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.

Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de este Contrato, "LAS PARTES" se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de las Leyes y de los tribunales de la Ciudad de Toluca, o el Distrito Judicial de El Oro, Estado de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razones de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DE LA NULIDAD.

"LAS PARTES" manifiestan que en la celebración de este convenio no ha habido error, dolo, mala fe, violencia o cualquier otro acto que pudiera anularlo, sometiéndolo para el incumplimiento y validez del mismo a las disposiciones de los órganos jurisdiccionales de este distrito por ser los competentes.

Leído el presente contrato, conformes con su contenido, valor y fuerza legal, lo firman quienes en él intervinieron al margen y al calce, en el Municipio de San José del Rincón, a nueve días del mes de Enero de dos mil veinticinco.

"EL ARRENDATARIO"

C. JAIME MERCADO CHAVEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN 2025-2027

"EL ARREDADOR"

C. MUCIO REYES GUTIERREZ

"TESTIGOS"

LIC. MARIA OFELIA GABINO RAMIREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

M. EN H.P./RODOLFO ULISES ARANDI
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN

