

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
No. SJR/MM/DA/AD/004/2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. JUAN LUIS SALGADO SANTANA, 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 CHÁVEZ 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 CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I. "EL ARRENDADOR" declara:

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

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

1.3. Tener su domicilio en Colonia San Juanico sin número, en San José del Rincón Centro, Estado de México, C.P. 50660

1.4. Ser propietario de "EL INMUEBLE", objeto del arrendamiento, mismo que se encuentra ubicado en San José del Rincón Estado de México con clave catastral 1240101711000000, inmueble que tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 13.80 metros y colinda con carretera Anganguero, actualmente calle Benito Juárez

AL SUR: 10.00 metros y colinda con Juan Reyes

AL ORIENTE: 76.93 metros y colinda con María Herminia Reyes Esquivel, y

AL PONIENTE: 83.73 metros y colinda con Rosario Reyes Salgado

Con una superficie total aproximada de 791.64 metros cuadrados

1.5. Tiene la capacidad legal para arrendar "EL INMUEBLE" objeto del presente, tal y como lo acredita con las copias simples de la Sentencia de fecha 04 de Marzo de 2013, recaída en el Expediente Número 1892/2012, relativas al Juicio de Usucapión tramitado en el Juzgado Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Ixtlahuaca, Estado de México.

1.6. Que "EL INMUEBLE" cuenta con las características físicas y legales para desarrollar las actividades a las que lo destinó "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 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, él C. JAIME MERCADO CHAVEZ, **Presidente Municipal**, la LIC. MARIA OFELIA GABINO RAMIREZ, **Secretario del Ayuntamiento**, y él M. EN H.P. RODOLFO ULISES ARANDA GARCIA **Director de Administración**, acreditan su personalidad el 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 confienda el Secretario del Ayuntamiento, en términos de lo que establece el artículo 91 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 CHAVEZ, para el **periodo Constitucional 2025-2027**, asistida por la LIC. MARIA OFELIA GABINO RAMIREZ Secretario del Ayuntamiento y él 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 oficinas de "Casa de Cultura".

III. Declaran "LAS PARTES":

III.1 Que se reconocen mutuamente la personalidad con que actúan y la capacidad para asumir derechos y obligaciones ya 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, 7.674, 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 11.6 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 \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 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 \$10,600.00 (Diez mil seiscientos 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 la Cuenta Número _____ Clave Interbancaria _____ de _____, a nombre de JUAN LUIS SALGADO SANTANA.

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 de ENERO DE 2025 y terminará el 31 DE MARZO DE 2025.

CUARTA. "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. "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", entendiéndose el desgaste normal por el uso de "EL INMUEBLE" sin perjuicio para "EL ARRENDATARIO".

SEXTA. "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 ellos al momento de la celebración del presente contrato o si éstos sobrevinieren de manera posterior. En este caso, por acuerdo de las partes, la renta deberá ser disminuida conforme al uso posible del inmueble, en su caso, a juicio de un perito designado por ambas partes.

(Handwritten signatures and initials on the right margin)



SÉPTIMA. "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 le deberá dar aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"** para quedar como constancia de su conservación y buen uso

OCTAVA "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. "EL ARRENDATARIO" se obliga a responder por los perjuicios que el inmueble arrendado llegare a sufrir por su culpa o negligencia, de sus familiares, sirvientes 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. 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. "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. "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 quedará a cargo de **"EL ARRENDADOR"** y del pago de derechos por consumo de agua que quedará a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA CUARTA. "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
- f) A pagar las mejoras hechas a **"EL INMUEBLE"** por **"EL ARRENDATARIO"**, cuando **"EL ARRENDADOR"** las haya autorizado previa y expresamente por escrito

DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES DE "EL ARRENDATARIO". A su vez 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.6 de este instrumento
- f) A pagar puntualmente la renta mensual, conforme a lo estipulado en las cláusulas Segunda y Tercera 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 SEPTIMA. 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": "EL INMUEBLE", objeto del arrendamiento mismo que se encuentra ubicado en San José del Rincón, Estado de México, con clave catastral 1240101711000000.
- b) "EL ARRENDATARIO" Calle de Guadalupe Victoria No. 12, Colonia Centro, C.P. 50660, en 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 reglas que establece en la planeación y programación de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios y demás ordenamientos legales aplicables, así como el incumplimiento de



12025 Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México

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, el 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 al 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 nulificar o, cometiendo 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 los nueve días del mes de Enero del Dos mil Veinticinco.

"EL ARRENDATARIO"

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

"EL ARRENDADOR"

C. JUAN LUIS SALGADO SANTANA

"TESTIGOS"

LIC. MARÍA OFELIA GABINO RAMIREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

M. EN H.P. RODOLFO ULISES ARANDA GARGUETA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN

