CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En la ciudad de Sombrerete, Zac., a los un (01) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), celebran el presente contrato de arrendamiento, por una parte **EL MUNICIPIO DE SOMBRERETE, ZACATECAS,** en su carácter de **ARRENDADOR**, representado en este acto por el **ARQ. MANUEL ALAN MURILLO MURILLO PRESIDENTE MUNICIPAL Y LA LIC. MARSELA VILLEGAS IBAÑES SINDICA MUNICIPAL,** quienes se encuentran autorizados y facultados para celebrar el presente contrato con el carácter que comparecen, fundamentado en el artículo 80 fracción IX de la Ley Orgánica del Municipio, manifestando que sus facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna a la fecha de la firma del presente contrato y son suficientes para la celebración del mismo. Y por la otra parte en su carácter de **ARRENDATARIO** la **C. ROSA VELIA AYALA RAMIREZ,** quien es mexicana, mayor de edad, viuda. Quienes celebran el presente contrato al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

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

PRIMERA.- Declara **EL ARRENDADOR** por conducto de sus representantes, que se encuentra autorizado y facultado para celebrar el presente contrato, y señala como domicilio convencional para recibir todo tipo de notificaciones en la oficina administrativa del Municipio, ubicado en Jardín Constitución s/n, Zona Centro, Ciudad de Sombrerete, en el Estado de Zacatecas.

SEGUNDA.- Declara **EL ARRENDADOR,** que es dueño de un local comercial marcado con el número 03, ubicado en el exterior del inmueble que ocupa la Central Camionera de esta Ciudad de Sombrerete, Zac., con domicilio en Calle Álvaro Obregón No. 22 Barrio del Chepinque, salida a la Ciudad de Fresnillo. El cual otorga en arrendamiento, cuyo uso será únicamente para el cual es arrendado. Haciendo las retenciones de impuestos que se deriven del presente contrato.

TERCERA.- Declara **EL ARRENDATARIO,** que se dedica al comercio, y es su deseo arrendar el local comercial propiedad del arrendador, para el establecimiento de venta de gorditas de harina y maíz, burritos, tacos, menudo, sándwich, toras, café, té, refrescos y jugos. Que conoce el inmueble el cual cuenta con las condiciones necesarias para desarrollar tal objetivo, por lo que acuerda voluntariamente celebrar el presente contrato, señalado como domicilio el ubicado en N1-TESTADO 2 Sombrerete, Zac., mismo que someten a las siguientes Clausulas.

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR.- Se obliga a poner a disposición del arrendatario el local comercial número 03 ubicado en el exterior del edificio que ocupa la Central Camionera, ubicada en Calle Álvaro Obregón No. 22, Barrio El Chepinque, de esta Ciudad de Sombrerete, Zac., en concepto de arrendamiento, el cual será destinado para la venta de gorditas de harina y maíz, burritos, tacos, menudo, sándwich, toras, café, té, refrescos y jugos. Sin que el giro mercantil de dicho establecimiento pueda cambiar, salvo acuerdo expreso y por escrito del arrendador. Entregando el inmueble en condiciones adecuadas y ser utilizado para el uso convenido. Estableciéndose además la obligación para el arrendatario

que cualquier modificación o mejora que se realice al bien arrendado, deberá ser hecho previo consentimiento del arrendador, debiendo constar por escrito tal aceptación. Se establece además que el arrendatario no podrá subarrendar por ninguna causa a terceras personas, de lo contrario le será rescindido el presente contrato.

SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO.

a).- Se obliga a pagar en concepto de renta mensual, la cantidad de **$ 803.63 (OCHOCIENTOS TRES PESOS 63/100 M.N.) IVA** incluido, la cual deberá ser pagada en forma mensual **AL ARRENDADOR,** en mensualidades vencidas los días 01 (uno) de cada mes ante la Tesorería Municipal de Sombrerete, Zac., quien le expedirá la factura correspondiente, dicho pago deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a cinco días naturales a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad, en caso de incurrir en mora se pagara de forma adicional la cantidad de $10.00 (diez pesos 00/100 M.N.) por cada día. Haciendo de igual forma las retenciones correspondientes en el pago de la renta.

b).- Conviene expresamente el arrendatario que el pago de cada mes le es forzoso que lo pagará integro aun cuando únicamente ocupe dicho inmueble un solo día o una parte del mes cubriendo íntegramente el pago mensual estipulado en la cláusula anterior. En caso de que incumpla con el pago mensual de renta por más de dos meses, le será rescindido el presente contrato, desalojando el inmueble sin necesidad de orden judicial, siendo

suficiente el aviso de recisión por parte del arrendador otorgándole un término de 15 días para efectuarlo.

c).- No podrá hacer otro uso del local, más que para el uso para el cual fue arrendado como lo previene la fracción III del Artículo 1784 del Código Civil y sometiéndose a lo que previene la fracción II del Artículo 1863 del Código Civil del Estado de Zacatecas.

d).- Le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar el local arrendado, como lo previne el Artículo 1819 del Código Civil, y en caso de hacerlo será previo permiso por escrito del arrendador, pero conservando en todo caso la responsabilidad que contrae con este contrato.

e).-Se obliga a pagar en concepto de suministro de energía eléctrica, la cantidad mensual de **$170.00 (CIENTO SETENTA PESOS 00/100 M.N.),** la cual deberá ser pagada los días 01 (uno) de cada mes al administrador de la Central Camionera designado por el Municipio.

TERCERA.- EL ARRENDATARIO.- Manifiesta expresamente que el inmueble que recibe en arrendamiento se encuentra en condiciones óptimas de servicio y de uso, por lo que se obliga a mantenerlas y conservarlas en similares condiciones hasta la terminación del presente contrato, el cual deberá ser entregado en dichas condiciones al arrendador.

Manifestando en este acto recibir en adecuadas y óptimas condiciones todas y cada uno de los componentes que integran dicho inmueble, comprendiéndose en este las puertas de acceso, instalaciones eléctricas y de agua potable. Por lo que cualquier mejora que se haga al

inmueble objeto del presente contrato se quedara en beneficio del local, sin que por tal motivo tenga **EL ARRENDATARIO** derecho a cobrar el costo de tales mejoras, salvo pacto en contrario y debidamente acordado por escrito por ambas partes contratantes.

Así mismo al arrendatario se obliga a realizar todos los pagos que se generen, tales como el uso de la energía eléctrica, agua u otros que por el uso del inmueble se deriven.

CUARTA.- DURACIÓN Y VIGENCIA.- El término del arrendamiento es por un plazo de un año, contado a partir del día 01 de enero del año 2022 en cuyas fechas tendrá la vigencia el presente contrato y con terminación al día 31 de diciembre del año 2022.

A).- El término del arrendamiento es forzoso, por lo que incluye el día prefijado en el párrafo que antecede, sin necesidad de desahucio como lo previene el Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pero si el arrendatario no desocupa el local por cualquier causa, no se considerara prorrogado el presente contrato si previamente no existe convenio escrito para este fin entre ambas partes contratantes, no obstante lo cual , subsistirá la obligación del pago de rentas hasta no ser devuelto el inmueble arrendado, en los términos que estipula el presente contrato.

Para el caso de que **EL ARRENDATARIO** no cumpla desocupando y poniendo a disposición del arrendador el inmueble objeto del presente contrato en la fecha de vencimiento o rescisión del mismo, acuerdan ambas partes una CLÁUSULA PENAL, como regulación de daños y perjuicios a favor del arrendador,

equivalente a un aumento del 100% de las rentas que se venían devengando, por lo que **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a favor de **LA ARRENDADORA,** por el concepto indicado, el doble del monto de la renta que venía generando el inmueble de que se trata, pago que deberá realizarse durante todo el tiempo que subsista la ocupación.

Para lo cual en caso de no entregarse voluntariamente el bien arrendado se procederá mediante juicio el cual será a cargo del arrendatario, toda vez que el presente contrato es de fecha preestablecida.

En caso de prórroga del presente contrato, el monto por concepto de pago de renta mensual, se aumentará en un cinco por ciento.

B).- EL ARRENDATARIO no podrá retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de compostura o pago de las mismas, así como mejoras necesarias, ya que el arrendatario se obliga a realizar las reparaciones que haya que practicar a dicho inmueble por motivo de deterioro en el uso del bien dado en arrendamiento. Debiendo pagar tales cantidades íntegramente y en la fecha estipulada, llenando además las obligaciones que previenen el artículo 1784, 1786, 1788, 1793, 1794 y 1800, y renunciando a los beneficios que le conceden los artículos 1772, 1773, 1774, y 1864 del Código Civil.

QUINTA.- Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento, subsistirá aún en el caso de que el arrendatario cambie su denominación, o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

SEXTA.- Las partes pactan expresamente que si se llegaré al caso de que **EL ARRENDADOR** demande judicialmente la desocupación y entrega del inmueble al arrendatario por cualquier causa o motivo éste pagará los honorarios y gastos que origine el juicio correspondiente.

SEPTIMA.-El presente contrato es puramente Civil. Por lo que **EL ARRENDADOR**, no tendrá responsabilidad alguna de carácter mercantil, laboral, fiscal ni de otra naturaleza para con **EL ARRENDATARIO.**

OCTAVA.- Para todos los efectos legales y no lo previsto en el presente instrumento, las partes de mutuo acuerdo se someten expresamente a lo estipulado en el titulo Sexto segunda parte del Libro quinto relativo al arrendamiento, consignado en el Código Civil vigente en el Estado de Zacatecas, comprometiéndose a respetar los acuerdos y renuncias consignadas en el presente documento; renunciando desde ahora en su caso, al fuero de sus domicilios y sometiéndose a la vez expresamente a los tribunales de esta Ciudad de Sombrerete Estado de Zacatecas, entidad en la cual se celebra y tiene plena vigencia el presente documento para todos los fines legales. Queda incluido en esta cláusula lo señalado para las causas determinación del arrendamiento, previstas en el citado Código Civil.

Así mismo se sujetan para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, a todas y cada una de las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente en el Estado de Zacatecas, a excepción de las renuncias de derecho que de manera expresa ha hecho el arrendatario en el contenido de este instrumento.

Firman de conformidad el presente instrumento las partes contratantes, en unión de los testigos que al final de la presente se mencionan, el día uno de enero del año dos mil veintidós.

REPRESENTANTES DEL MUNICIPIO COMO ARRENDADOR.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
PRESIDENCIA MUNICIPAL
SOMBRERETE, ZAC.

ARQ. MANUEL ALAN MURILLO MURILLO.
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC.MARSELA VILLEGAS IBAÑES
SINDICA MUNICIPAL.

ARRENDATARIO.

ROSA VELIA AYALA RAMIREZ.

TESTIGOS.

OSCAR EDMUNDO HERNANDEZ DELGADO

LIC JUAN DEL CARMEN AYALA COLON

FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO el domicilio particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato personal de conformidad con el Artículo 85 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Zacatecas.

Realizada con el generador de versiones públicas, desarrollado por el Gobierno Municipal de Guadalajara, en cooperación del Instituto de Transparencia, Información Pública y Protección de Datos Personales del Estado de Jalisco y autorizada para uso del Instituto Zacateano de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales.