

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA SRA. DINORAH MARIA LEMMEN MEYER CASTELO, QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. MTRO. SERGIO PABLO MARISCAL ALVARADO, LIC. JUAN SAÚL BENÍTEZ MALDONADO, MTRA. KARINA MONTAÑO ALCORN Y EL CPC. JOSÉ LEOVIGILDO GUERRA BELTRÁN, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL DE CAJEME, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, TESORERA MUNICIPAL Y TITULAR DEL ÓRGANO DE CONTROL Y EVALUACIÓN GUBERNAMENTAL, RESPECTIVAMENTE, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:



PRIMERA.- DECLARA "EL ARRENDADOR":

- I. SER MEXICANO, MAYOR DE EDAD, LO CUAL ACREDITA CON CREDENCIAL DE ELECTOR NO. 0794063242373, QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES LECD6709067Z6 ENCONTRANDOSE TAMBIÉN AL CORRIENTE DE SUS OBLIGACIONES FISCALES.
- II. QUE TIENE SU DOMICILIO UBICADO EN CALLE 5 DE FEBRERO No. 528, COLONIA ZONA NORTE EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA.
- III. QUE TIENE SU DOMICILIO FISCAL EN CALLE NAINARI No. 815 PTE, COLONIA ZONA NORTE, EN CIUDAD OBREGÓN Y EL CUAL SEÑALA PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES A QUE HAYA LUGAR Y QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO.
- IV.- MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE ES PROPIETARIO LEGÍTIMO Y ACTUAL POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE MARCADO CON EL NO. 134 LOCAL A DE LA CALLE MIGUEL ALEMAN, COLONIA CENTRO EN ESTA CIUDAD, LO CUAL ACREDITA CON ESCRITURA PÚBLICA NO. 982, VOLUMEN XVI, DADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 55, LIC. EDUARDO ESTRELLA ACEDO.

SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" DECLARA QUE:

- I. ES UNA PERSONA DE DERECHO PÚBLICO QUE SE ENCUENTRA INVESTIDO DE PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, SEGÚN LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 128 Y 129 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA Y ARTÍCULO 2 Y 3 DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.
- II. EL C. MTRO. SERGIO PABLO MARISCAL ALVARADO FUE DESIGNADO EN LAS ELECCIONES POR MAYORÍA RELATIVA EL 02 DE JULIO DE 2018 COMO PRESIDENTE MUNICIPAL DE CAJEME; Y EN



ACATO A LO ESTIPULADO POR LOS ARTÍCULOS 130 Y 157 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, ASÍ COMO, LOS ARTÍCULOS 25, 33, 34 FRACCIÓN II, 35 Y 65 FRACCIÓN V DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y EN APEGO A LO DISPUESTO EN EL ACTA DE SESIÓN DE CARÁCTER SOLEMNE, EXTRAORDINARIA Y PÚBLICA DE CABILDO NO. 1, DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2018, ASÍ COMO A LO ESTIPULADO EN EL ACUERDO DE CABILDO NO. 10, CONTENIDO EN EL ACTA NO. 3, DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE FACULTADO PARA LLEVAR A CABO LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- III. EL C. LIC. JUAN SAÚL BENÍTEZ MALDONADO, FUE NOMBRADO SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO EN APEGO A LO DISPUESTO EN ACTA DE SESIÓN ORDINARIA Y PÚBLICA DE CABILDO NO. 25, ACUERDO NO. 199 DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, Y ESTÁ DEBIDAMENTE FACULTADO PARA LLEVAR A CABO LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS NUMERALES 135 Y 157 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, 88 Y 89 FRACCIÓN VII DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.
- IV. LA C. MTRA. KARINA MONTAÑO ALCORN, FUE NOMBRADA TESORERA MUNICIPAL EN APEGO A LO DISPUESTO EN ACTA DE SESIÓN DE CARÁCTER SOLEMNE, EXTRAORDINARIA Y PÚBLICA DE CABILDO NO. 2, ACUERDO NO. 2, DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2018, POR LO QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE FACULTADA PARA LLEVAR A CABO LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.
- V. EL C. CPC. JOSÉ LEOVIGILDO GUERRA BELTRÁN, FUE NOMBRADO TITULAR DEL ÓRGANO DE CONTROL Y EVALUACIÓN GUBERNAMENTAL EN APEGO A LO DISPUESTO EN ACTA DE SESIÓN DE CARÁCTER SOLEMNE, EXTRAORDINARIA Y PÚBLICA DE CABILDO NO. 2, ACUERDO NO. 3, DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2018, POR LO QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE FACULTADO PARA LLEVAR A CABO LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.
- VI. QUE TIENEN SU DOMICILIO UBICADO EN CALLE 5 DE FEBRERO E HIDALGO, COL. CENTRO, EN CD. OBREGÓN, SONORA, MISMO QUE SEÑALA PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES.
- VII. QUE SU REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES ES: MCA 271127 P40.
- VIII. QUE ES SU DESEO CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO EN LA FRACCIÓN IV DE LAS DECLARACIONES DE "EL ARRENDADOR" EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES AQUÍ ESTABLECIDAS.

TERCERA. - DECLARAN LAS PARTES QUE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA QUE COMPARECEN POR LO QUE ESTÁN DE ACUERDO EN OTORGAR LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO", EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE MIGUEL ALEMAN No. 134 LOCAL A, COL. CENTRO, DE APROXIMADAMENTE 150 METROS CUADRADOS UBICADO EN LA PARTE NOROESTE DE LOTE #10 DE LA MANZANA 10 DEL FUNDO LEGAL Y ESTA LO RECIBE CON TAL CARÁCTER Y SE CONVIENE EXPRESAMENTE QUE LO DESTINARA EXCLUSIVAMENTE A LA INSTALACIÓN DE OFICINAS, NO PUDIENDO DEDICARLO A OTRO FIN.

SEGUNDA: EL IMPORTE MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO CONVENIDO Y ACEPTADO POR AMBAS PARTES SERÁ LA CANTIDAD DE \$14,802.90 (SON: CATORCE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS 90/100 M.N.) CANTIDAD TOTAL A PAGAR COMO RESULTADO DE LA SUMA DEL IVA (16%), MENOS EL DESCUENTO DE LA RETENCIÓN DEL ISR (10%), ASÍ COMO TAMBIÉN ESTA INCLUIDO EL SERVICIO DE AGUA. EL PAGO DEBERÁ REALIZARSE DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DIAS DE CADA MES EN EL DOMICILIO DE LA ARRENDADORA O EN SU DEFECTO EN LAS OFICINAS DEL LOCAL ARRENDADO.

TERCERA: LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, EN EL ENTENDIDO DE QUE CUALQUIERA DE LAS PARTES PODRÁ DARLO POR TERMINADO PREVIO AVISO CON TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN. AL CONCLUIR EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO LAS PARTES CONVIENEN POR ANTICIPADO, QUE PREVIA SOLICITUD A "EL ARRENDADOR" POR PARTE DE "EL ARRENDATARIO" SE PRORROGUE UN AÑO MÁS, CONVINIENDO QUE EL INCREMENTO DE RENTA SERÁ DE LA SIGUIENTE MANERA; SE ADICIONARA AL PAGO MENSUAL DE RENTA EL AUMENTO TOMANDO EN CUENTA EL INDICE DE INFLACION QUE DETERMINE EL BANCO DE MÉXICO, AL MOMENTO DE RENOVAR ESTE CONTRATO.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA, ASIMISMO, A NO EJECUTAR NINGÚN TRABAJO QUE PUDIERA CAUSARLE DETERIORO O PERJUICIO AL LOCAL ARRENDADO, A NO MANTENER EN EL SUSTANCIAS TÓXICAS E INFLAMABLES, A REPONER POR SU CUENTA LOS CRISTALES QUE PUDIERAN ROMPERSE O DAÑARSE, A REPARAR CHAPAS Y DEMÁS SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOCAL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO DE ACUERDO A LO PREVISTO POR EL NUMERAL 2714 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.

QUINTA: PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO "EL ARRENDATARIO" CONSTITUYE A FAVOR DE "EL ARRENDADOR" UN DEPÓSITO POR LA CANTIDAD DE \$13,300.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100M.N.) MISMO QUE SE REEMBOLSARÁ A "EL ARRENDATARIO" AL CONCLUIR ESTA RELACIÓN CONTRACTUAL, PREVIA ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA MISMA, EN LAS CONDICIONES NORMALES DE USO Y SIN ADEUDO POR CONCEPTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO E INTERNET.

SEXTA: EL INMUEBLE SE DESTINARÁ EXCLUSIVAMENTE PARA LA INSTALACIÓN DE OFICINAS DE H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME QUE SE CONSIDEREN PROPIAS Y PERTINENTES, "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ HACER USO DISTINTO, EN CASO DE CONTRAVENCIÓN A LO PACTADO EN ÉSTA CLÁUSULA, SERÁ MOTIVO SUFICIENTE PARA OBLIGARLO A QUE DESOCUPE EL LOCAL, AÚN CUANDO TODAVÍA ESTÉ CORRIENDO EL PLAZO FIJADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ÉSTE CONTRATO.

SÉPTIMA: NO PODRÁ "EL ARRENDATARIO" SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR DADO POR ESCRITO, SUBARRENDAR, CEDER SUS DERECHOS, NI TRANSFERIR EL SIMPLE USO DEL INMUEBLE, NI PARTE DE ÉL.

OCTAVA: EN EL INMUEBLE PRODUCTO DE ESTE CONTRATO NO SE HARAN MEJORAS NI REPARACIONES DE NINGUNA ESPECIE SIN EL CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE "EL ARRENDADOR" Y EN CUALQUIER CASO, DICHAS MEJORAS QUE SE HAGAN PARA LA BUENA CONSERVACIÓN DEL CARÁCTER PERMANENTE DEL INMUEBLE SE QUEDARÁN A FAVOR DEL "EL ARRENDADOR" AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

NOVENA: NO PODRÁ EL INQUILINO RETENER EL IMPORTE DE LAS RENTAS, NI PARTE DE ÉSTAS, EN NINGÚN CASO, TÍTULO NI JUDICIAL, NI EXTRAJUDICIAL, NI POR FALTA DE COMPOSTURAS Y REPARACIONES QUE EL ARRENDADOR DEJE DE HACER, SINO QUE PAGARÁ ÍNTEGRAMENTE EL IMPORTE DE LA RENTA EN LA FECHA ESTIPULADA, PARA TAL EFECTO RENUNCIA A LOS BENEFICIOS QUE CONCEDEN LOS ARTÍCULOS 2680, 2681, 2682, 2683 Y 2771 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE SONORA.

DÉCIMA: SERÁN POR CUENTA DE "EL ARRENDATARIO" LOS PAGOS POR CONSUMO DE ENERGIA ELÉCTRICA, TELÉFONO, E INTERNET DEBIENDO DEJAR AL CORRIENTE DICHOS PAGOS EN EL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. SERÁ POR CUENTA DE "EL ARRENDADOR" EL CONSUMO DE AGUA DE ACUERDO A LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE CONTRATO.

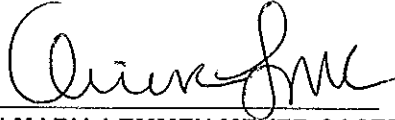
DÉCIMA PRIMERA: NO OBSTANTE, "EL ARRENDATARIO" SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS RENTAS, NO OPERARÁ NINGUNA PRÓRROGA EN ÉSTE CONTRATO, NI EN EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO, POR LO CUAL "EL ARRENDATARIO" RENUNCIA A LOS BENEFICIOS DE PRÓRROGA DE CONTRATO A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS, 2763 Y 2764 Y RELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.

DÉCIMA SEGUNDA: LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE CUALESQUIERA DE LAS CLÁUSULAS DE ÉSTE CONTRATO SERÁ MOTIVO SUFICIENTE DE RESCISIÓN DEL MISMO Y EL ARRENDADOR PODRÁ DEMANDAR Y EXIGIR LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO.

DÉCIMA QUINTA: PARA DIRIMIR CUALQUIER CONTROVERSIA QUE LLEGARA A SUSCITARSE SOBRE LA, INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO, EJECUCIÓN Y RESCISIÓN DE ÉSTE CONTRATO, EN SU CASO, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE DESDE HOY A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE CD. OBREGÓN, SONORA, CON RENUNCIA DE CUALESQUIER FUERO INCLUSO EL DE DOMICILIO Y VECINDAD. LAS PARTES CONTRATANTES, PERFECTAMENTE ENTERADAS DEL CONTENIDO, ALCANCE, Y FUERZA LEGAL DE CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS ANTERIORES, FIRMAN EL PRESENTE CONTRATO MANIFESTANDO EXPRESAMENTE SU CONFORMIDAD Y DECLARANDO QUE NO EXISTE ERROR, DOLO, LESIÓN NI ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO Y ESTÁN DE ACUERDO QUE COMIENZE A SURTIR EFECTO A PARTIR DE ÉSTA FECHA.

LEÍDO QUE FUE Y ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO LEGAL, FIRMAN EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA CIUDAD DE OBREGÓN, SONORA, AL DÍA PRIMERO DE ENERO DE DOSMIL VEINTE.

POR "EL ARRENDADOR"



C. DINORAH MARIA LEMMEN MEYER CASTELO

POR "EL ARRENDATARIO"




MTRO. SERGIO PABLO MARISCAL ALVARADO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CAJEME



MTRA. KARINA MONTAÑO ALCORN
TESORERA DEL MUNICIPIO DE CAJEME



LIC. JUAN SAÚL BENÍTEZ MALDONADO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



CPC. JOSÉ L. GUERRA BELTRÁN
TITULAR DEL ÓRGANO DE CONTROL Y
EVALUACIÓN GUBERNAMENTAL