

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, siendo el día **01** del mes de **Enero** del **2016**, compareció por una parte **Grupo Desinortek, S.A. de C.V.** representado por su parte por **Sra. María Isabel Castro Morán** en su calidad de **EL ARRENDATARIO**, y **EL ARRENDADOR**, **Municipio de Santiago Nuevo León** por último, el **Sr. Jorge Alberto Espronceda Tamez**, quien comparece en el presente instrumento como **EL FIADOR SOLIDARIO**; quienes acuerdan la celebración del presente contrato, por así convenir sus intereses en base a los siguientes:

### ANTECEDENTES

I.- Manifiesta **EL ARRENDADOR** que es legítimo propietario y tiene la plena posesión del siguiente inmueble: **Carretera Nacional Km #328, el Faisán, Santiago, N.L. Plaza LA Misión. Local #4.**

II.- Sigue manifestando **EL ARRENDADOR** que dicho inmueble cuenta con las siguientes instalaciones y los contratos correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble.

III.- Declara asimismo **EL ARRENDADOR** que sobre dicho inmueble no pesa ningún derecho real o personal de los que sea titular persona extraña al propietario y que limite el uso del inmueble objeto del presente contrato. Asimismo declara que dicho inmueble no presenta vicios o defectos en construcción y por lo tanto, aunado a la infraestructura que le constituye, se encuentra en buenas condiciones para utilizarse como; **Local Comercial.**

IV.- Por su parte declara **EL ARRENDATARIO**, que ha constado personalmente las condiciones fiscales del inmueble y sus instalaciones, razón por la cual, manifiesta su aprobación en cuanto a las mismas, y por lo anterior considera además que este reúne los requisitos de salubridad e higiene óptimos para utilizar el inmueble como: **Local Comercial.**

V.- Finalmente expresa las expresa las **"PARTES"** SU CONFORMIDAD CON LOS MENCIONADOS **"ANTECEDENTES"** por consecuencia deciden celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones que se establecen por medio de las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: EL ARRENDADOR** otorga en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y éste recibe a su entera satisfacción, la finca ubicada en la calle **Carretera Nacional Km 258 #328, El Faisán, Santiago N.L. Plaza Misión Local #4**

**SEGUNDA: EL ARRENDATARIO** manifiesta que recibirá materialmente la posesión del inmueble objeto del presente contrato dentro de la fecha que se estipula en la CLAUSULA TERCERA, en las condiciones ya descritas y con los accesorios ya mencionados en el capítulo **"ANTECEDENTES"** arriba transcrito lo que harán constar en el acta de entrega-recepción que al efecto suscriban en la fecha de entrega. Obligándose entonces a utilizarlo única y exclusivamente como **Local Comercial**; Y el uso que se le podrá dar a la misma, será exclusivamente relacionado con su giro comercial. No podrán almacenar, vender cualquier tipo de mercancía, productos o sustancias peligrosas, contaminantes, explosivas, tóxicas y/o prohibidas por las autoridades, con el apercibimiento de que en caso de incumplimiento, **EL ARRENDADOR** podrá exigir la rescisión del presente contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 2383 Fracción II del código civil vigente para el Estado de Nuevo León.

**TERCERA: Este contrato tendrá vigencia desde 01 de Enero del 2015 y finaliza el día 31 de Diciembre del 2016**

Al término del primer año de este arrendamiento, la renta mensual será incrementada más el índice de inflación anual que marque el Banco de México, tomando como referencia el importe de la renta actual \$ **6,500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) MAS IVA, MAS LA CANTIDAD DE 1,500 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) MAS IVA POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO.**

**CONTANDO CON UN MES DE GRACIA PARA SU INSTALACION EN EL INMUEBLE.**

**EL GIRO QUE TIENE EL LOCAL ES DE \*\*\*\*OFICINAS TESORERIA MUNICIPALES \*\*\*\*.**

Si durante la vigencia de este contrato **EL ARRENDATARIO** desea desocupar el inmueble antes de su vencimiento en el semestre, deberá dar aviso a **EL ARRENDADOR CON 30 DIAS** de anticipación y se obliga a pagar **DOS (2) MESES** de renta como pena convencional

Si durante la vigencia de este contrato **EL ARRENDATARIO** desea desocupar el inmueble antes de su vencimiento en el segundo semestre, deberá dar aviso a **EL ARRENDADOR CON 30 DIAS** de anticipación y se obliga a pagar **UN (1) MES** de renta como pena convencional.

Y para poder recuperar el depósito en garantía deberá de tener como mínimo doce meses de renta y sin ningún adeudo en los servicios, **ni daño en la propiedad, vidrios e incluyendo puerta de vidrio los cuales deberán entregarse en las mismas condiciones que fueron entregadas en perfecto estado. EL ARRENDATARIO** revisara la propiedad para verificar que se reciba tal cual como se entregó a la firma del contrato.

Para ejercer su derecho de renovación al término de este contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá informar a **EL ARRENDADOR** su intención al respecto, por lo menos **UN (1) MES** de anticipación la expiración del término de este contrato.

**EL ARRENDATARIO** tendrá la opción de revisar la propiedad objeto de este contrato cada seis meses para verificar que la propiedad esté en óptimas condiciones.

**EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar a **EL ARRENDADOR** copia de los recibos pagados de luz, cuando se le solicite.

**CUARTA: EL ARRENDATARIO** en este acto se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** **LOS 01 DE CADA MES POR CONCEPTO DE RENTA LA CANTIDAD DE \$ 6,500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) MAS IVA Y 1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) MAS IVA POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO IMPORTE QUE SE COMPROMETE A PAGAR A TRAVES DE DEPOSITO BANCARIO BANORTE, CUENTA: 086133309-7 , CLABE INTERBANCARIA: 07258000861333976 A NOMBRE DE GRUPO DESINORTEK SA DE CV.**

En caso de que al vencimiento del presente contrato **EL ARRENDATARIO** no haya solicitado la renovación del mismo y no entregue la finca materia del Arrendamiento a **EL ARRENDADOR**, da el derecho al **EL ARRENDADOR** para ejercitar las acciones judiciales que corresponden por incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, este se obliga a pagar como pena convencional a **EL ARRENDADOR** la cantidad correspondiente a una mensualidad de \$ **6,500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) más 1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO** en adición a la renta mensual estipulada en este contrato y que se obliga a cubrir **EL ARRENDATARIO** en posesión de la finca, se entenderá que lo ocupa contra la expresa voluntad y oposición de **EL ARRENDADOR** renunciando por lo mismo desde ahora a cualquier derecho sobre prórroga o renovación del contrato en los términos de los artículos 2341, 2379, 2389 y 2381 del Código Civil.

**QUINTA: EL ARRENDADOR** se obliga por virtud del presente instrumento y en términos del artículo 2306, Fracc. II del Código Civil. Vigente en el Estado de Nuevo León, a realizar las reparaciones que se refieran exclusivamente a roturas de tuberías internas, goteras filtraciones o humedad por mala impermeabilización y/o cualquier daño estructural y/o

vicio o defecto oculto de construcción necesarios para conservar el inmueble, de manera que permita utilizarlo como **Local Comercial**.

**SEXTA: EL ARRENDATARIO** por su parte se obliga en términos del artículo 2338 del Código Civil antes citado, a hacer las reparaciones de los deterioros causados por las personas que utilicen el inmueble y que no se deriven de los daños señalados en la cláusula anterior.

**SEPTIMA: EL ARRENDADOR** no se obliga a realizar ninguna mejora, es decir, aquellas que impliquen la modificación de la finca y que tengan como finalidad: la comodidad o una mayor funcionalidad de las instalaciones actuales.

**OCTAVA: EL ARRENDATARIO** acepta por así convenir a sus intereses a pagar de su propio peculio y dejar en beneficio de la finca arrendada, cualquier mejora del género descrito en la cláusula anterior que por exclusiva voluntad y convivencia realizara, lo anterior será válido salvo pacto en contrario que deberá extenderse por escrito y en forma separada a este instrumento, sin embargo en cualquier caso, está y **estará obligado a pedir autorización por escrito a EL ARRENDADOR**, así mismo, renuncio expresamente a los beneficios que en su carácter le otorgan los artículos 2317 Fracc. II, III y 2318 de la legislación antes invocada, mejoras que a la voluntad de **EL ARRENDATARIO** podrá retirar si este hecho no daña al inmueble.

**NOVENA: EL ARRENDATARIO** por su libre voluntad y por disposición de los artículos 2309 y 2313 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, queda obligado desde ahora a informar a **EL ARRENDATARIO** a la brevedad posible y tan pronto tenga conocimiento, la necesidad de reparaciones y de toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o prepare en la finca arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su emisión cause.

**DÉCIMA:** Como consecuencia de que **EL ARRENDATARIO** ha recibido la finca con expresa descripción de las partes y accesorios de la que se compone, se compromete y obliga en los términos del artículo 2336 de la citada ley, a devolverla al concluir el arrendamiento tal y como lo recibió según se señale en el acta de entrega-recepción que al efecto suscriban en la fecha de entrega, con el solo deterioro que su uso normal origine.

**DÉCIMA PRIMERA: LAS "PARTES"** contratadas convienen que a partir de la fecha de inicio de contrato, el pago del servicio de la luz y cualesquiera otro que llegara a contraerse, será a cargo y por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO** Si por falta de pago (porcentaje del recibo) y/o de cualquier otra circunstancia las compañías de servicio (luz, etc.) dieren de baja estos servicios, **EL ARRENDATARIO** se obliga a recontractarlos e instalarlos de nueva cuenta.

**DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA.-** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO** consignadas en este contrato, se nombra al **Sra. Ana Isela Muñoz Lerma REPRESENTADO POR EL MISMO COMO FIADOR SOLIDARIO, QUIEN CONTRAE TODAS LAS OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.** Renunciando a todos los beneficios de orden y exclusión y las disposiciones relativas de los artículos No. 2706 y 2707 del Código Civil del Estado, así como en lo que favorezcan para sus respectivos casos las disposiciones de los artículos No. 2734, 2737, 2739, 2740, y 2741 del mismo código.

**DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDADOR** recibe del **ARRENDATARIO**, en el presente contrato la suma de \$ 16,000.00 antes de impuestos (DIESEISES MIL PESOS 00/100) POR CONCEPTO DE DEPÓSITO DE GARANTIA Y UN MES DE RENTA.

Queda establecido que al término del presente contrato **EL ARRENDADOR** reembolsara la cantidad que aquí recibe por concepto de depósito del mes de garantía a **EL ARRENDADOR**, hasta no más de 60 día después del término del contrato, previa verificación del cumplimiento de lo establecido referente al pago de los servicios públicos mencionados en la cláusula Décima Primera anterior y de que no exista ningún adeudo por concepto del pago de rentas y finalmente de que la finca se le devuelva en las condiciones en que se arrendó. Lo anterior conforme al artículo 2316 del código Civil vigente en el Estado de Nuevo León. Renunciando **EL ARRENDATARIO** a las disposiciones de los artículos 2341, 2379, 2381 del mismo Código.

**DECIMA CUARTA: EL ARRENDADOR** por medio de este instrumento y en forma especial y expresa **PROHIBE A EL ARRENDATARIO SUBARRENDAR LA FINCA**, siendo este motivo de la cancelación de este contrato, a toda persona en cualquier tiempo y trato y forma. Para el caso del incumplimiento de esta disposición por parte de **EL ARRENDATARIO** se constituirá la causal de rescisión conforme a lo establecido en el artículo 2383 Fracc. III, lo anterior sin perjuicio de poder exigir a éste y al subarrendatario, el pago de daños y perjuicios.

**DÉCIMA QUINTA:** así mismo convienen las “**PARTES** “contratadas para el caso de que **EL ARRENDATARIO O EL ARRENDADOR** fallezcan estando vigente el presente contrato, éste deberá rescindirse al termino de su vigencia.

**DÉCIMA SEXTA: EL ARRENDADOR** juntamente con **EL ARRENDATARIO** convienen que para la interpretación, cumplimiento e incumplimiento del presente contrato, de arrendamiento se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales del Estado de Nuevo León por lo que renuncia desde ahora a cualquier fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Las partes señalan para efectos de este contrato, emplazamiento y notificaciones los siguientes domicilios:

**"EL ARRENDADOR:** "GRUPO DESINORTEK, S.A. DE C.V. CARRETERA NACIONAL KM 258 #328, EL FAISAN, SANTIAGO N.L. PLAZA MISION.

**CORREO:** grupodesinortek@gmail.com

**EL ARRENDATARIO:** MUNICIPIO DE SANTIAGO NUEVO LEON

**DIRECCION:** ABASOLO Y JUAREZ S/N CENTRO SANTIAGO, NUEVO LEON.

**TELEFONO OFICINA:** 22 85 00 04

**CORREO:** tesorería@santiago.gob.mx

**EL FIADOR:** SR. JORGE ALBERTO ESPRONCEDA TAMEZ

**DIRECCION:** GRAL. TREVIÑO S/N COL. SAN JAVIER CP: 67320, SANTIAGO NUEVO LEON.

**TELEFONO DE OFICINA:** 22 85 56 93 (JURIDICO)

**CORREO:** tesorería@santiago.gob.mx

**DÉCIMA OCTAVA:** De conformidad con los artículos 2306 Fracciones III y IV y 2308 del Código Civil de Nuevo León, las partes reconocen y acuerdan que EL ARRENDADOR no tendrá acceso al INMUEBLE ARRENDADO, salvo por causas de reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por EL ARRENDATARIO y a tal efecto el ARRENDAOR no estará en posibilidades de inspeccionar los actos de actividades a cambio del mismo.

Derivado de lo anterior, el ARREDATARIO manifiesta bajo protesta de decir la verdad y asegura que tanto el dinero que destine al pago de la renta como el INMUEBLE ARRENDADO:

I. No será instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos en la fracción II del Artículo 22 Constitucional.

II. No será utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes productos de algún delito.

III. No será utilizados para la comisión de delitos por algún tercero.

Lo anterior será aplicable para aquellos bienes muebles en general que se encuentren dentro del INMUEBLE ARRENDADO.

**EL ARRENDATARIO** será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del INMUEBLE y por tanto se obliga a sacar en paz y a salvo y en su caso a restituir al **ARRENDADOR**, DE TODAS LAS CONSECUENCIAS DE QUE EL CUMPLIMIENTO DE ESTA Cláusula pudiere causarle.

## **GENERALES**

**POR SUS GENERALES, LOS COMPARECIENTES DECLARAN SER:**

### **EL ARRENDADOR**

**GRUPO DESINORTEK, S.A. DE C.V.** Representada por la Sra. María Isabel Castro mexicana, mayor de edad.

### **EL ARRENDATARIO**

**MUNICIPIO DE SANTIAGO NUEVO LEON** Mexicano, mayor de edad, profesionista, al corriente con el pago del Impuesto Sobre la Renta sin acreditarlo al momento.

### **EL FIADOR**

**SR. RAPHAEL MARTINEZ GONZALEZ** Mexicano, mayor de edad, profesionista, al corriente con el pago del Impuesto Sobre la Renta sin acreditarlo al momento.

### **DATOS DEL PODER.**

Finalmente las partes contratantes, manifiestan que, en el presente contrato no existe error, dolo, violencia física o moral ni otra cosa que pudiera dar lugar a su nulidad absoluta o relativa. Que comprende el alcance legal de lo establecido y que por ello, se obligan en la manera y términos en que aquí constan que quisieron hacerlo, atendiendo a lo dispuesto y

permitiendo por el Código civil vigente en el Estado de Nuevo León en sus artículos 1729, 1736. En vista de lo anterior firman el día **01 de Enero del 2016**, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

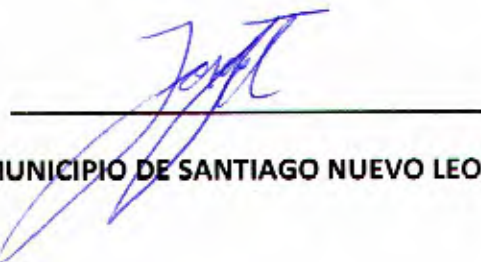
**EL ARRENDADOR**



**GRUPO DESINORTEK, SA DE CV**

**SRA. MARIA ISABEL CASTRO MORAN**

**EL ARRENDATARIO**



**MUNICIPIO DE SANTIAGO NUEVO LEON**

**EL FIADOR**



**SR. JORGE ALBERTO ESPRONCEDA TAMEZ**

**TESTIGOS**



**CP. SINDY MELIZA LARA SEGURA**



**DANIEL ALBERTO HDZ GONZALEZ**