

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA EMPRESA DENOMINADA **INMOBILIARIA VANEGAS VAZQUEZ S. DE R. L. DE C. V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. **ABERTANO VANEGAS BURKE**, (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR") Y POR LA OTRA PARTE, ORGANISMO OPERADOR DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CABORCA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. **ING. HUMBERTO ENRIQUE CELAYA LOPEZ**, (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDATARIO") QUIENES DE COMÚN ACUERDO HAN DECIDIDO SUJETARSE AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES.

DECLARACIONES

1. DECLARA EL ARRENDADOR POR SU PROPIO DERECHO QUE:

- a) **INMOBILIARIA VANEGAS VAZQUEZ S. DE R. L. DE C. V.**, quedo constituida conforme a la legislación mexicana, según la escritura publica numero 1,341, de fecha 29 de enero de 1988 otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Dávila Payan, titular de la notaria publica numero tres de Caborca Sonora, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el registro publico de la propiedad y del comercio de Caborca Sonora, en el folio electrónico numero 1788*3. Posteriormente mediante escritura publica número 13,724 de fecha 14 de mayo de 1991, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Mata Quiñones titular de la notaria numero 23 del Estado de Sonora, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Publico del Comercio del Estado de Sonora, en el folio mercantil numero 1778*3, se modificaron las cláusulas de la escritura constitutiva por lo cual la sociedad se denomino **INMOBILIARIA VANEGAS VAZQUEZ S. DE R. L. de C. V.** Su representante cuenta con las mas amplias facultades para la celebración del presente contrato según se hace constar en la escritura publica numero 7691, de fecha 16 de Junio del 2006, otorgada ante la fe del Lic. Dora Idalia Beltrán, titular de la notaria numero 14 del Estado de Sonora, y que a la fecha dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna.
- b) Ser legítimo propietario del inmueble ubicado en **CALLE ALVARO OBREGON NO. 106 PONIENTE COLONIA CENTRO, EN H. CABORCA, SONORA, CODIGO POSTAL 83600**, mismo que cuenta con todos los servicios necesarios y suficientes para su adecuado funcionamiento dentro de los que se encuentran los de energía eléctrica, agua potable, drenaje y otros de la misma naturaleza, y el cual se encuentra libre de adeudos y gravámenes de cualquier tipo.
- c) Es su voluntad otorgar en arrendamiento el inmueble descrito en el inciso b) de las presentes declaraciones en los términos y condiciones del presente contrato.
- d) Está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico con el número IVV-880129-TA5.

2. DECLARA EL ARRENDADOR POR SU PROPIO DERECHO QUE:

- a) Es una empresa constituida y existente conforme a la legislación mexicana.
- b) Su representante cuenta con las más amplias facultades para la celebración del presente contrato, y que a la fecha dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna.
- c) Que encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- d) Es su voluntad recibir en arrendamiento el inmueble descrito en la declaración 1 inciso b) del presente Contrato, para utilizarlo como oficinas administrativas.

Con base en las declaraciones que anteceden, las partes convienen en otorgar las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO:

El Arrendador otorga y concede el uso y goce temporal al Arrendatario, en calidad de arrendamiento el bien inmueble descrito en la declaración 1 inciso b) del presente contrato, el cual se encuentra libre de gravámenes, o de cualquier clase de adeudos, reuniendo todas las condiciones de seguridad y salubridad exigidas por la autoridad correspondiente, el cual cuenta con todas las instalaciones necesarias para su uso tales como luz, agua y drenaje, quien su vez lo recibe con tal carácter, con todo lo que por hecho y derecho le corresponde.

SEGUNDA.- DESTINO:

El Arrendatario se obliga a destinar el inmueble objeto del presente contrato para el establecimiento de oficinas administrativas.

TERCERA.- VIGENCIA:

La vigencia del presente contrato será de un año, mismos que comenzarán a computarse a partir del día 1 del mes de Enero de año 2013 y su fecha de terminación será el día 31 del mes de Diciembre del año 2013, sin embargo, el Arrendatario podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, previa notificación que por escrito realice al Arrendador con 30 (treinta) días naturales de anticipación, procediendo de inmediato al cumplimiento total de las obligaciones pendientes especificadas en la cláusula quinta y décima del presente contrato dentro del plazo mencionado en las respectivas cláusulas.

En caso de que las partes deseen renovar el presente contrato por otro periodo, el Arrendador deberá respetar el derecho del tanto que establece el Código Civil Federal, debiendo firmar un nuevo contrato de arrendamiento en los mismos términos y condiciones pactados en el presente contrato, el Arrendador se obliga a proporcionar al Arrendatario el nuevo contrato en un término de 15 (quince) días posteriores al término del presente contrato de acuerdo al primer párrafo de la presente cláusula

Por lo anterior el Arrendatario tendrá un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día siguiente a que el Arrendador le proporcione el contrato de renovación, para resolver por escrito acerca de su interés o desinterés para firmar el nuevo contrato.

CUARTA.- RENTA:

El Arrendatario pagará por concepto de renta mensual, durante la vigencia del presente contrato la cantidad de **\$22,500.00 (VEINTE Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, netos, incluye I.V.A., la cual será pagada dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes. En caso de mora en el pago, el Arrendatario se obliga a pagar intereses moratorios de 3 (tres) por ciento mensual.

El precio del arrendamiento será revisado en forma anual y su aumento se realizará conforme a los Índices de Precios al Consumidor que publique el Banco de México el mes previo inmediato a la celebración de dicho incremento.

QUINTA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA:

El Arrendatario entrego al Arrendador la cantidad de un mes de renta, por concepto de depósito en garantía.

SEXTA.- FORMA DE PAGO:

El Arrendatario se obliga a realizar los pagos de las cantidades establecidas en las cláusulas cuarta y quinta del presente contrato, previa entrega por parte del Arrendador los recibos de arrendamiento correspondientes.

SÉPTIMA.- GASTOS:

Las partes convienen en que la cantidad descrita en la cláusula cuarta no incluye el servicio de agua potable, teléfono, energía eléctrica ni demás servicios generados por el uso del inmueble materia del presente contrato y estos serán a cargo del arrendatario a partir de la fecha de inicio del presente.



OCTAVA.- OBLIGACIONES ADICIONALES:

Del Arrendador:

- a) Entregar al Arrendatario el inmueble materia del presente contrato en estado de servir para el uso establecido en la cláusula segunda, libre de adeudos y/o gravámenes de cualquier tipo.
- b) No estorbar de manera alguna para el adecuado uso del inmueble, excepto cuando se lleven a cabo reparaciones urgentes e indispensables.
- c) A pagar el impuesto predial, así como todas y cada una de las contribuciones fiscales que directa o indirectamente se causen con relación al inmueble.
- d) Devolver el importe del depósito en efectivo, en los términos establecidos en la cláusula quinta.
- e) Entregar a la firma del presente contrato el inmueble en óptimas condiciones de limpieza.

Del Arrendatario:

- a) A pagar la renta en los términos a que se obliga con la firma del presente Contrato.
- b) Responder por los daños que el inmueble sufra por su culpa o negligencia.
- c) A utilizar el inmueble solamente para el fin establecido en la cláusula segunda que antecede.
- d) Contar con una póliza de seguro a favor del Arrendatario, que cubra los daños provocados por incendio e inundaciones, liberando de toda responsabilidad al arrendador.
- e) A mantener limpio el inmueble, en buenas condiciones y sin adeudos en servicios tales como energía eléctrica y teléfono, durante la vigencia del arrendamiento.

NOVENA.- CAUSAS DE RESCISIÓN:

Cualquiera de las partes podrá exigir la rescisión del presente contrato por incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas por ambas partes con la firma del presente.

DÉCIMA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:

Las partes acuerdan que para la devolución del inmueble:

- a) El Arrendatario deberá entregar el inmueble en las condiciones que se establecen en el inciso e) de la cláusula décimo primera del presente y a su vez el Arrendador deberá entregar en su totalidad la cantidad del depósito otorgado al inicio de la relación, así como las actualizaciones que en su caso hayan surgido durante la relación entre las partes.
- b) El Arrendatario devolverá el inmueble objeto del presente contrato limpio, y desmontará los anuncios luminosos que haya colocado.
- c) Las partes acuerdan que a la entrega del inmueble materia del presente arrendamiento este se entregara en perfectas condiciones de limpieza y pintura.
- d) Asimismo al finalizar la relación, las partes suscribirán un acta entrega-recepción, donde se entregará el depósito, copia de los recibos de pago de los servicios solicitados por el Arrendatario.

AWB

Arrendatario

Arrendador

DÉCIMA PRIMERA.- MANTENIMIENTO Y MEJORAS:

- a) El Arrendador se obliga a realizar todas las reparaciones que se originen por causas imputables al uso del mismo, dentro de las cuales se mencionan de manera enunciativa más no limitativa daños a la tubería, instalación eléctrica preexistente, impermeabilización.
- b) El Arrendatario se compromete a dar mantenimiento a los equipos de aire acondicionado que se encuentran instalados, así como a repararlos, o reponerlos en caso de que estos dejen de funcionar.
- c) El Arrendador autoriza al Arrendatario a realizar todas las adaptaciones e instalaciones necesarias para el adecuado uso del inmueble dentro de las que se comprenden de manera enunciativa más no limitativa las instalaciones eléctricas, de teléfonos, fax, aire acondicionado, plafones, espejos, alfombras, cancelas, etc.
- d) El Arrendador autoriza al Arrendatario a instalar en el interior o exterior del bien arrendado, el o los anuncios luminosos que requiera de acuerdo con su actividad, los cuales cumplirán en todo momento con los lineamientos que en su caso señalen las autoridades competentes.
- e) El Arrendatario se compromete a regresar al Arrendador al momento de finalizar la relación contractual el inmueble en condiciones nunca inferiores a que lo recibió, estando de acuerdo este último a recibir las mejoras que obtuvo dicho inmueble y que señale el Arrendatario, por motivo de la adaptación para el establecimiento de las oficinas señaladas dentro del presente Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROHIBICIONES:

El Arrendatario no podrá introducir o almacenar basura, desperdicios substancias peligrosas, corrosivas o inflamables dentro del inmueble.

DÉCIMA TERCERA.- PRIVACIÓN:

Si el Arrendatario fuere privado del inmueble arrendado por cualquier causa no imputable al mismo, este no continuará pagando las rentas durante todo el tiempo que dure la privación, en cuyo caso se entenderá prorrogado el contrato por igual término a la duración de dicha privación; la contravención a esta cláusula por el Arrendador dará derecho al Arrendatario para dar por rescindido el presente contrato inmediatamente y sin responsabilidad alguna y el Arrendador responderá por los daños y perjuicios ocasionados al Arrendatario con motivo de la privación.

DÉCIMA CUARTA.- INCUMPLIMIENTO:

Cualquier incumplimiento del contrato por alguna de las partes, será causal de rescisión por parte del mismo sin necesidad de notificación judicial y sin perjuicio de ejercer las acciones legales a que haya lugar.

DÉCIMA QUINTA.- PENA CONVENCIONAL:

Para el caso de que el Arrendador no regrese el importe del depósito a más tardar dentro de los 30 (treinta) días hábiles posteriores al término de la vigencia de este contrato y una vez revisados los adeudos, este se obliga a pagar una pena convencional equivalente al 1% (uno por ciento) mensual tomando como base el importe del depósito vigente, hasta en tanto cumpla su obligación.

DÉCIMA SEXTA.- MODIFICACIONES:

Las partes de común acuerdo podrán modificar el contenido de cualquier cláusula del presente contrato previa firma del convenio modificatorio correspondiente, el cual comenzará a surtir efectos a los 15 (quince) días posteriores a la suscripción del mismo



DÉCIMA SÉPTIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES:

Toda notificación o comunicación conforme al presente Contrato se hará por escrito y se entregará personalmente o se enviará por mensajería en los domicilios señalados a continuación:

El Arrendador:
Obregón y Lázaro Cárdenas, Local 13 B
Colonia Centro
H. Caborca, Sonora
C. P. 83600.

El Arrendatario:
Calle Obregón No. 106 Poniente
H. Caborca, Sonora.

DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN:

Las partes no podrán ceder o transmitir en parte o la totalidad de los derechos y obligaciones adquiridas mediante la firma del presente contrato sin la autorización por escrito de la otra parte.

DÉCIMA NOVENA.- AUSENCIA DE VICIOS:

Ambas partes manifiestan, que su voluntad en ningún momento adoleció de vicio, error o mala fe.

VIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN:

Las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Estado de Sonora, renunciando a cualquier otro fuero actual o futuro relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato.

El presente contrato se firma por duplicado en la ciudad de H. Caborca, Sonora el día 02 de Enero del 2013.

"ARRENDADOR"

**INMOBILIARIA VANEGAS VAZQUEZ
S. DE R. L. DE C. V.**


ABERTANO VANEGAS BURKE

"ARRENDATARIO"

**ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA
POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CABORCA**


ING. HUMBERTO ENRIQUE CELAYA LOPEZ

TESTIGOS


LUCIA LISBETH SANCHEZ A.

