

COMPARECEN

POR UNA PARTE **FIAMA INMOBILIARIA S.A DE C.V.** REPRESENTADA POR LA SRA. MARTHA IMELDA FLORES ALONSO QUIEN EN ESTE DOCUMENTO SE LE DENOMINARA COMO EL "ARRENDADOR" EN LA CALIDAD DE AGENTE CORREDOR DE BIENES INMUEBLES EN REPRESENTACIÓN DE SU PROPIETARIO, Y POR LA OTRA EL H. XXXIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA YESCA, NAYARIT, A LA QUE EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ REPRESENTADO POR LA LIC. ROSA ELENA REYES JIMÉNEZ, DRA. ESMERALDA ARELLANO RUIZ Y LIC. ARMIDA BONILLA TORRES, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTA MUNICIPAL. SÍNDICO MUNICIPAL, Y SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVAMENTE; A QUIEN SE LE DENOMINARÁ EN ESTE DOCUMENTO COMO "EL ARRENDATARIO" LOS CUALES MANIFIESTAN QUE TIENEN CONCERTADA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL CUAL ESTÁ DE ACUERDO EN QUE QUEDE SUJETO A LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES

DECLARACIONES:

I. DECLARA EL ARRENDADOR:

- I.1. QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTA SER ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE NIÑOS HÉROES NÚMERO 15 COLONIA CERRO DE LA CRUZ, EN PUENTE DE CAMOTLAN, LA YESCA, NAYARIT. C.P. 63590
- I.2. QUE SU DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES SE ENCUENTRA UBICADO EN AVENIDA JAZMINES NÚMERO 5-A FRACCIONAMIENTO JACARANDAS, EN TEPIC, NAYARIT
- I.3. QUE ES UNA PERSONA MORAL, LEGALMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, INSCRITA EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES BAJO EL NÚMERO FIN131211188, LO CUAL ACREDITA CON CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, LO CUAL LE PERMITE EJERCER LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.
- I.4. QUE DESEA OTORGAR EL ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE PACTARÁN EN EL CLAUSULADO DE ESTE CONTRATO.

II. DECLARA EL ARRENDATARIO

- II.1. QUE ES UN ÓRGANO DE GOBIERNO MUNICIPAL FACULTADO PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y, DE LOS ARTÍCULOS 105 Y 111 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT; 2, 64 FRACCIÓN IX, 73 FRACCIÓN II, 114 FRACCIÓN XVI DE LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT.
- II.2. QUE PRESIDENTA Y SINDICO PRESENTAN SU CONSTANCIA DE MAYORÍA Y VALIDEZ EMITIDAS POR EL ISEE, LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO SU NOMBRAMIENTO CORRESPONDIENTE QUE ACREDITAN LAS FACULTADES JURÍDICAS PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO.
- II.3. QUE DESEA RECIBIR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE PROPIEDAD DEL ARRENDADOR EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES CONVENIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO.
- II.4. QUE SU DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES SE ENCUENTRA UBICADO INDISTINTAMENTE EN PALACIO MUNICIPAL S/N. COLONIA CENTRO, C.P. 63580, EN LA YESCA, NAYARIT Y EN CALLE NIÑOS HÉROES NÚMERO 15 COLONIA CERRO DE LA CRUZ, EN PUENTE DE CAMOTLAN, LA YESCA, NAYARIT. C.P. 63590



Handwritten initials and marks on the right margin.



II.5. QUE SU REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES ES **MYN850101M38**

II.6. BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD DECLARA NO ENCONTRARSE EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 22 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

III. DECLARAN LAS PARTES

III.1 QUE HAN CONVENIDO EL ARRENDADOR FIAMA INMOBILIARIA S.A. DE C.V. EN TRASMITIR TEMPORALMENTE EL USO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO EN EL PUNTO PRIMERO DEL PRESENTE CAPÍTULO DE DECLARACIONES AL **H. XXXIII AYUNTAMIENTO DE LA YESCA**, NAYARIT, REPRESENTADO POR LAS **C.C. ROSA ELENA REYES JIMÉNEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL DRA. ESMERALDA ARELLANO RUIZ SÍNDICO MUNICIPAL Y LIC. ARMIDA BONILLA TORRES SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, QUIENES DAN SU CONFORMIDAD DE ADQUIRIR EL USO DEL REFERIDO INMUEBLE EN CALIDAD DE ARRENDATARIO** QUE LE OTORGA LA FORMALIZACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CON LO ANTERIOR QUEDAN ASENTADOS LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO TRASLATIVO DE USO, CONVENIENDO LAS PARTES EN SUJETARLOS AL TENOR DE LAS SIGUIENTES

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO, (TRANSICIÓN) EL ARRENDADOR FIAMA INMOBILIARIA S.A. DE C.V. TRASMITE AL **H. XXXIII AYUNTAMIENTO DE LA YESCA**, NAYARIT A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES Y ESTE ÚLTIMO ADQUIERE TEMPORALMENTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE NIÑOS HÉROES NÚMERO 15 COLONIA CERRO DE LA CRUZ, EN PUENTE DE CAMOTLAN, LA YESCA, NAYARIT. C.P. 63590, LO ANTERIOR CON LA FINALIDAD DE USARLO EXCLUSIVAMENTE COMO OFICINA

SEGUNDA. COSTO Y FORMA DE PAGO. "EL PROVEEDOR" LOS CONTRATANTES ESTÁN DE ACUERDO EN QUE EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ DE \$25,500.00 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO INCLUIDO. CONTANDO A PARTIR DEL 01 (PRIMERO) DE FEBRERO DEL 2025 (DOS MIL VEINTICINCO) Y CONCLUIR EL 31 (TREINTA Y UNO) DE DICIEMBRE DE 2025 (DOS MIL VEINTICINCO)

BANCO: SANTANDER

CLAVE INTERBANCARIA: 014560655041900134

TITULAR DE LA CUENTA: FIAMA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

TERCERA. PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA. CONVIENEN LAS PARTES CONTRATANTES EN ESTABLECER COMO VIGENCIA PARA EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 11 MESES CONTANDO A PARTIR DEL 01 (PRIMERO) DE FEBRERO DEL 2025 (DOS MIL VEINTICINCO) Y CONCLUIR EL 31 (TREINTA Y UNO) DE DICIEMBRE DE 2025 (DOS MIL VEINTICINCO).

EL PRESENTE CONTRATO NO SE ENTENDERÁ PRORROGADO SI NO MEDIANTE CONVENIO POR ESCRITO POR AMBAS PARTES EN QUE SE DESIGNARAN DE CONFORMIDAD LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO PRORROGADO EN EL PRESENTE CONTRATO SE HACE CONSTAR QUE NO EXISTE RELACIÓN ALGUNA ENTRE LAS PARTES, AMISTAD, DE NEGOCIOS, FAMILIAR Y DE NINGUNA OTRA ESPECIE MÁS QUE LA RELACIONADA CON EL OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTOS JURÍDICO CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO ENTRE LAS PARTES.

CUARTA. LAS PARTES CONVIENEN QUE LA MENSUALIDAD PACTADA INCREMENTARA ANUALMENTE, A PARTIR DE LA FIRMA DEL CONTRATO SEGÚN EL PORCENTAJE AUTORIZADO POR EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR



Handwritten marks

QUINTA. CONVIENEN EXPRESAMENTE EL ARRENDATARIO EN QUE TODO EL MES DE ARRENDAMIENTO LE ES FORZOSO Y EN CASO DE QUERER DESOCUPAR EL INMUEBLE UNA VEZ QUE HAYA CUBIERTO EL TIEMPO DE ARRENDAMIENTO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL PRESENTE CONTRATO, ESTE DEBERÁ NOTIFICARLO AL ARRENDADOR CON 30 DÍAS DE ANTICIPACIÓN AUN CUANDO ÚNICAMENTE OCUPE EL INMUEBLE UN SOLO DÍA. Y QUE POR FALTA DE TRES O MÁS MENSUALIDADES PODRÁ EL ARRENDADOR CONFORME LO MARCA EL ART. 319 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE NAYARIT, PROCEDER A INTERPONER EL JUICIO DE DESAHUCIO.

SEXTA. EL ARRENDADO NO SE HACE RESPONSABLE DE ROBOS, INCENDIOS O DAÑOS EN PROPIEDAD O CUALQUIER OTRO ACONTECIMIENTO FORTUITO ILÍCITO QUE PUDIESE CAUSAR DAÑOS O PERJUICIOS AL ARRENDATARIO Y A TERCEROS

SÉPTIMA. LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELÉFONO EN CASO POR SU CUENTA SERÁN A CARGO DE EL ARRENDATARIO MÁS LO QUE ARRENDATARIO CONTRATE CON PREVIA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR, SERÁN POR CUENTA DEL MISMO, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE DARÁ INICIO EL ARRENDAMIENTO MATERIA DE ESTE CONTRATO, TENIENDO QUE EXHIBIR LOS RECIBOS DE ESTOS SERVICIOS SIN NINGÚN ADEUDO AL SALIR DEL INMUEBLE.

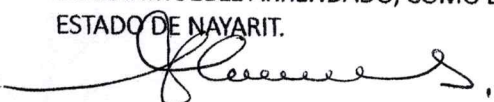
OCTAVA. LOS CONTRATANTES SE SOMÉTEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DE TEPIC, NAYART, PARA EL CASO DE LLEGAR A SER NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE AUTORIDADES JUDICIALES, PARA LA INTERPRETACIÓN JURÍDICA DE ESTE CONTRATO, RENUNCIAS EXPRESAMENTE A CUALQUIER COMPETENCIA QUE PUDIESE CONCURRIR A FAVOR DE CUALQUIERA DE ELLOS RAZÓN DE SU DOMICILIO.

NOVENA. EL ARRENDATARIO SE OBLIGÁ A DEVOLVER EL INMUEBLE REFERIDO EN EL PUNTO PRIMERO DEL CAPÍTULO DE DECLARACIONES, EN LAS MISMAS CONDICIONES DE USO QUE SE ENTREGÓ EN CADA UNA DE LAS ÁREAS YA ESPECIFICADAS CORRIENDO A SU CARGO TODAS AQUELLAS REPARACIONES O LIMPIEZA QUE REQUIERA EL INMUEBLE POR EL DETERIORO CONSECUENCIA DE MAL USO DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO, EXCEPTUANDO SOLO EL DETERIORO CONSECUENCIA NORMAL Y RACIONAL DEL INMUEBLE.

DÉCIMA. EL ARRENDATARIO NO PODRÁ SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL ARRENDADOR Y POR ESCRITO VARIAR LA FORMA DE INMUEBLE ARRENDADO, Y SI LO HACE TODAS LAS ADICIONES O MEJORAS QUE EL ARRENDATARIO EFECTUÉ AL CITADO INMUEBLE, NO SURTIRÁN EFECTOS PARA CONSIDERARSE EN BENEFICIO DEL ARRENDADOR, YA SEA VÍA RENTA O DEPOSITO EN GARANTÍA YA QUE LOS DICHS GASTOS, SERÁN POR CUENTA Y RIESGO DEL ARRENDATARIO, TENIENDO QUE REINTEGRAR EL INMUEBLE AL ESTADO QUE LO RECIBE SIENDO, ADEMÁS RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONES EL INQUILINO, SIEMPRE Y CUANDO ESTOS SEAN IMPUTABLES AL ARRENDADOR, LO ANTERIOR EN VIRTUD DE LA UBICACIÓN DEL BIEN ARRENDADO.

SE HACE MENCIÓN QUE CON AUTORIZACIÓN DEL DUEÑO DE LA PROPIEDAD SE HACEN LAS ADECUACIONES DE LAS OFICINAS EN ALUMINIO Y CRISTAL MISMAS QUE SERÁN RETIRADAS AL FINALIZAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DECIMA PRIMARA. LE ES EXPRESAMENTE PROHIBIDO TRASPASAR O SUBARRENDAR EL TODO O EN PARTES DE ÉL INMUEBLE ARRENDADO, COMO LO PREVIENE EL ARTÍCULO 1852 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE NAYARIT.



PA
MT
A



DECIMA SEGUNDA. LAS INSTALACIONES DE LUZ, CALEFACCIÓN Y TIMBRES SON PROPIEDAD DE LA FINCA Y TODO LO AGREGADO QUEDARA A BENEFICIO DE LAS MISMA (CUANDO SE TRATA DE CASA HABITACIÓN)

DECIMA TERCERA. SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA EL ARRENDATARIO INCURRIRÁ EN MORA (DENTRO DE LOS 5 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA) EN EL PAGO DE RENTAS PACTADAS, PAGARÁ AL ARRENDADOR UN INTERÉS DEL 2.5% MORATORIOS, ADICIONALES A LOS NORMALES IGUALES A LOS QUE SE ESTABLECEN PARA EL ACTO SIMILAR, LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO.

DECIMA CUARTA. VENCIDO EL PLAZO DEL CONTRATO, EL ARRENDATARIO QUEDA OBLIGADO A ENTREGA EL INMUEBLE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES, RENUNCIANDO DE MANERA EXPRESA AL BENEFICIO DE PRORROGA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 1857 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NAYARIT, HACIENDO DEL CONOCIMIENTO DEL ARRENDADOR 30 DÍAS ANTERIORES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO, SI EXISTE LA VOLUNTAD DE VOLVER A CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL ARRENDATARIO

DECIMA QUINTA. SI CON LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR UNA VEZ VENCIDO EL PRESENTE CONTRATO EL ARRENDATARIO CONTINUARA USANDO EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO SIN LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO LA FALTA DE LA FIRMA SEA NO IMPUTABLE AL ARRENDADOR, A TÍTULO DE PENA. SE OBLIGA A PAGAR LOS PRIMEROS UN SOBRE PRECIO DEL 50% CINCUENTA POR CIENTO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS PACTADAS PARA QUE ESTA CLÁUSULA PENAL TENGA APLICACIÓN, BASTARA QUE EL ARRENDADOR OCURRA ANTE LOS TRIBUNALES A EJERCITAR ACCIONES EN CONTRA DEL ARRENDATARIO A CONSIGNAR JURÍDICAMENTE EL IMPORTE DE LAS RENTAS O NO SUSCRIBAN NUEVO CONTRATO.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL

- A) QUE SE DESTINE EL INMUEBLE ANTES DESCRITO A UN USO O MAL USO DEL CONTENIDO EN ESTE CONTRATO, CABE MENCIONAR QUE SI SE ENCONTRARA DROGA, ARMAS O CUALQUIER OTRA SITUACIÓN QUE PUSIERA EN RIESGO LA PROPIEDAD, CAERÁ TODA RESPONSABILIDAD LEGAR AL ARRENDATARIO DESLINDÁNDOSE DE TODA RESPONSABILIDAD AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.
- B) SI SE DEJARE CUBRIR EL IMPORTE DEL MES DE RENTA, CONFORME AL ARTÍCULO 1861 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO DE NAYARIT O ABANDONARA POR MÁS DE 23 DÍAS EL INMUEBLE SIN DAR AVISO AL ARRENDADO, ESTE QUEDA FACULTADO PARA TOMAR POSESIÓN DEL INMUEBLE, SIN PREVIO AVISO, AL SIGUIENTE DÍA DEL VENCIMIENTO DICHO TERMINO.
- C) QUE SE OCASIONE MOLESTIAS INJUSTIFICADAS A LOS VECINOS, TANTO POR RAZONES DE HIGIENE MORALIDAD O TRANQUILIDAD.
- D) SI SE TRASPASAN LOS DERECHOS DE OCUPACIÓN DE TERCERAS PERSONAS EN SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO DEL ARRENDADOR

DECIMA SEXTA (CONTRATO DE FIANZA) PARA SEGURIDAD Y GARANTÍA EN EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO, LA FIRMA DE MANCOMÚN DEL ARRENDADOR FIAMA INMOBILIARIA S.A DE C.V. SE CONSTITUYE EN FIADOR EL MISMO ARRENDATARIO PAGADOR DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES CONTRAÍDAS POR SU FIADOR, ASÍ MISMO EL FIADOR SE OBLIGA SOLIDARIAMENTE A CUMPLIR CON EL ARRENDATARIO INCLUYENDO EL TIEMPO QUE PUDIERA PRORROGARSE Y HASTA LA ENTREGA DEL INMUEBLE EN TODA Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y EXCLUSIÓN QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 1860, 2185, 2186, 2187, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NAYARIT NO CESANDO SU RESPONSABILIDAD SI NO HASTA CUANDO EL ARRENDADO SE DE POR RECIBIDO



DEL INMUEBLE Y SUS RENTAS A SU ENTERA SATISFACCIÓN ASÍ COMO TODO CUANDO SE ADEUDE POR EL ARRENDATARIO POR CONSECUENCIA EL PRESENTE CONTRATO SIENDO POR SU CUENTA EN CASO DE CONFLICTO, TODOS LOS COSTOS Y GASTOS QUE ORIGINEN EL CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO.

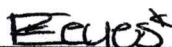
DECIMA SÉPTIMA. EN LA INTELIGENCIA QUE UNA VEZ QUE SEA FIRMADO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL ARRENDADOR FIAMA INMOBILIARIA S.A DE C.V. NO SE HACE RESPONSABLE NI DE MANERA CIVIL NI PENAL EN EL SUPUESTO DE QUE EL ARRENDATARIO LE DIERA USO O MAL USO AL MENCIONADO INMUEBLE, TODA VEZ QUE ESTE ENCONTRARA DE LA VOLUNTAD DE LA MISMA. INCLUSO POR DEJAR DE TENER CONOCIMIENTO CON LO QUE SUCEDA EN EL INTERIOR DEL MISMO.

DECIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD AMBAS PARTES SE COMPROMETEN A NO DIVULGAR LA INFORMACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SALVO LO ESTIPULADO EN LA LEY APLICABLE A MATERIA, ATENDIENDO LA HONORABILIDAD EN RAZÓN A LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE RECIPROCIDAD.

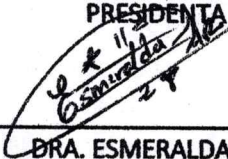
LEÍDO QUE A LAS PARTES CONTRATANTES EN EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO Y UNA VEZ IMPUESTO DEL ALCANCE DE LOS PRECEPTOS LEGALES CONTENIDOS EN EL MISMO, ASÍ COMO LAS OBLIGACIONES QUE DE LA FORMALIZACIÓN DEL MISMO DERIVAN, SE MANIFESTARON CONFORMES CON EL CONTENIDO Y PARA CONSTANCIA LO FIRMAN AL CALCE DEL PRESENTE INSTRUMENTOS. QUEDANDO UN TANTO PARA EL ARRENDATARIO, OTROS PARA EL ARRENDADOR Y ARCHIVO.


A PARTID DE LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE SE DARÁN 15 DÍAS DE GARANTÍA DE CUALQUIER DAÑO O DESPERFECTO DESPUÉS DE LOS MISMOS SERÁN POR CUENTA DEL ARRENDADOR.

**"POR EL MUNICIPIO"
ARRENDATARIO**

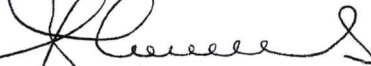


C. LIC. ROSA ELENA REYES JIMENEZ
PRESIDENTA MUNICIPAL


DRA. ESMERALDA ARELLANO RUIZ
SÍNDICA MUNICIPAL


C. LIC. ARMIDA BONILLA TORRES
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

"ARRENDADOR"



FIAMA INMOBILIARIA S.A DE C.V
SRA. MARTHA IMELDA FLORES ALONSO
ADMINISTRADORA ÚNICA

