

Municipio de San Felipe Orizatlán, Hidalgo.
Contrato de Arrendamiento
Contrato número PM-AD-ARR-0002/2025

Contrato de arrendamiento de inmueble que celebran por una parte, el **Municipio de San Felipe Orizatlán**, a través de su presidente municipal **Dr. Carlos César Pérez Escamilla**, quien de acuerdo con el artículo 59 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo, cuenta con la representación jurídica de éste, a quien en lo sucesivo se le denominará **"El Municipio"**; y por otra parte, **C. Nicolás Viggiano Castillo**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"El Arrendador"**, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

Declaraciones

- I. Declara **"El Municipio"**:
- A. Ser un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con los artículos 115, fracción II, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 115 de la Constitución Política del Estado de Hidalgo.
 - B. Con fundamento en el artículo 59 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo se encuentra representado por **Carlos César Pérez Escamilla**, en su carácter de Presidente Municipal, lo cual acredita con la constancia de mayoría expedida por el Instituto Estatal Electoral de Hidalgo 5 de junio de 2024.
 - C. De conformidad con el artículo 60, fracción ff) de la norma citada en la declaración inmediata anterior, el Presidente Municipal tiene facultades para suscribir contratos y convenios, con particulares e instituciones oficiales, sobre asuntos de interés público.
 - D. Para el cumplimiento efectivo de las obligaciones de **"El Municipio"** en materia de protección y garantía de los derechos humanos de niñas, niños y adolescentes, los cuales tienen como principio rector el interés superior de estos, requiere del inmueble de **"El Arrendador"**, a efecto de instalar el **Centro de Atención Infantil Comunitario (C.A.I.C.) del Municipio**.
 - E. Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, cuenta con los recursos disponibles suficientes no comprometidos en la partida presupuestal **322001**, denomina **Arrendamiento de edificios** y cuenta con suficiencia presupuestal para arrendar el inmueble descrito en la declaración B de **"El Arrendador"**.
 - F. En atención a lo anterior el presente contrato se adjudica a **"El Arrendador"**, bajo el procedimiento de adjudicación directa de acuerdo al contenido de los artículos 4 fracción I y 33 fracción III, 57 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Hidalgo, o en su caso, el numeral 26 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, declara "El Municipio" que su representante cuenta con facultades para celebrar contratos y convenios, con particulares e instituciones oficiales, sobre asuntos de interés público, toda vez que el H. Ayuntamiento Constitucional, en la Novena Sesión Especial celebrada en fecha jueves 30 de enero de 2025 lo autorizó expresamente para tal efecto.
 - G. Para efectos de este contrato señala como domicilio el ubicado en Palacio Municipal, s/n, Colonia Centro, C.P. 43020, San Felipe Orizatlán, Hidalgo.
- II. Declara **"El Arrendador"**:
- A. Ser una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad y con capacidad legal

suficiente para obligarse conforme al presente contrato y se identifica con credencial para votar. expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector [redacted] misma que presenta para su cotejo y dejando copia para el expediente.

- B. Que es poseedor de una parte de la propiedad, así como la legitimación necesaria para disponer del inmueble ubicado en [redacted] como consta en la **escritura pública 70, del libro Primero**, misma que presenta para su cotejo y dejando copia para el expediente.
- C. Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria (SAT) bajo la clave **VICN451218NC2**, bajo el **Régimen de Arrendamiento**.
- D. Que conoce plenamente el contenido de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Hidalgo, las normas y disposiciones vigentes, aplicables a la operación de este contrato.
- E. Que es su voluntad dar en arrendamiento a **"El Municipio"** el inmueble al cual se hizo referencia en la declaración B, con la finalidad de instalar el **Centro de Atención Infantil Comunitario (C.A.I.C.)**.
- F. Que para efectos de este contrato señala como domicilio el ubicado en [redacted]
- G. Que conoce plenamente el contenido de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Hidalgo y su Reglamento.
- H. Que manifiesta bajo protesta de decir verdad no encontrarse en los supuestos previstos por el artículo 77 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Hidalgo.

III. Declaran **"Las Partes"**:

- A. Que manifiestan su voluntad, conocimiento y reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan y están de acuerdo en sujetar el presente contrato a las siguientes:

Cláusulas

Primera. Del objeto del contrato. **"El Arrendador"** se obliga a dar en arrendamiento a **"El Municipio"** el inmueble ubicado en Callejón del Romance, San Felipe Orizatlán, Hidalgo, cuyas características constan en el instrumento notarial al que se hizo referencia en la declaración B de **"El Arrendador"**, para la instalación del Centro de Atención Infantil Comunitario del municipio de San Felipe Orizatlán, Hidalgo.

"Las Partes acuerdan que el inmueble arrendado no generará ningún derecho de preferencia por el tanto en el caso de que el mismo se ponga a la venta. De igual forma, **"Las Partes"** convienen en que, una vez terminada la vigencia de este instrumento, **"El Municipio"** no adquirirá el bien inmueble de referencia.

Segunda. Del precio. **"Las Partes"** convienen voluntariamente y de común acuerdo que **"El Municipio"** pagará a **"El Arrendador"** o a quién sus derechos representen, por concepto de contraprestación una renta mensual de **\$14,432.00 (Catorce mil cuatrocientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.) I.V.A. incluido**, cantidad que deberá ser pagada dentro de los primeros quince días de cada mes.

La cantidad antes señalada, constituye un precio fijo y será pagadera exclusivamente en moneda nacional, y compensará en su totalidad a **"El Arrendador"**.

"El Municipio" se obliga incondicionalmente a pagar la renta mensual de manera íntegra, aun cuando no usare el inmueble de tiempo completo.

No podrá en ningún caso **"El Municipio"** retener las rentas, bajo ningún título judicial, ni extrajudicial, debiendo hacer el pago íntegro, a más tardar en el plazo que se describe en el primer párrafo de esta cláusula, por lo que, de no hacerlo en el tiempo y modo, pagará la pena convencional del 5% mensual, sobre el importe de la renta.

Tercera. De la forma de pago. **"El Municipio"** se obliga a pagar a **"El Arrendador"** la cantidad descrita en la cláusula inmediata anterior mediante transferencia electrónica a la cuenta **CLABE** de la institución bancaria :uyo titular es **Nicolás Viggiano Castillo**, misma que deberá empezará a cubrirse a partir de la fecha de inicio de la vigencia del presente instrumento.

Para lo cual, es necesario que la factura electrónica que presente **"El Arrendador"**, reúna los requisitos fiscales que establece la legislación vigente en la materia; en caso de que no sea así **"El Municipio"** le retendrá a **"El Arrendador"** los pagos a su favor, hasta en tanto se subsanen dichas omisiones.

"El Arrendador" deberá entregar a la Tesorería municipal la siguiente información y documentos para la realización del pago correspondiente:

- a) Nombre del titular de la cuenta a la que se realizará el pago.
- b) CLABE interbancaria y banco.
- c) Datos de contacto.
- d) Número de cuenta (con fotocopia del estado de cuenta bancario).
- e) Registro Federal de Contribuyentes.
- f) Comprobante de domicilio.
- g) CURP.

Cuarta. Del depósito en garantía. **"Las Partes"** convienen en no pactar el pago de depósito en garantía alguno.

"Las Partes" acuerdan que **"El Arrendador"** no aplicará el depósito al pago de cualquier mensualidad vencida o al pago de cualquier otra obligación incumplida por **"El Municipio"**, ya que dicho depósito no podrá utilizarse para compensar la falta de pago de los anteriores conceptos.

Tampoco podrá **"El Municipio"** dejar de pagar rentas, basado en que las mismas quedarán cubiertas con el mencionado depósito.

"El Municipio" autoriza expresamente a **"El Arrendador"** a conservar dicho depósito (liberándolo de la obligación de depositarlo judicialmente) durante un plazo de 30 días hábiles posteriores a que hayan desocupado y entregado la localidad arrendada a satisfacción de **"El Arrendador"**.

Transcurrido este plazo, **"El Arrendador"** devolverá a **"El Municipio"** el mencionado depósito sin interés ni rendimiento financiero alguno, siempre y cuando éste no se hubiere ocupado o no existiere ningún saldo pendiente a cargo de **"El Municipio"** por cualquier concepto.

Quinta. De las obligaciones de "El Arrendador". Son obligaciones de **"El Arrendador"** las siguientes:

- a) Entregar a **"El Municipio"** el bien objeto de este contrato, con todos sus accesorios y servidumbres en condiciones óptimas para el uso pactado;

- b) Garantizar el uso y goce pacífico del bien arrendado por el tiempo que dure el contrato y;
- c) Responder por los daños que se causen a **"El Municipio"** en cuanto a desperfectos estructurales, así como los vicios ocultos, los cuales deberán notificarse por escrito.

Sexta. De las obligaciones del "municipio. Son obligaciones de **"El Municipio"** las siguientes:

- a) Cubrir las cuotas por concepto de servicios por uso del inmueble, tales como: energía eléctrica, servicio de agua potable, gas y los derivados de cualquier otro servicio que en él utilice, ya sea servicio telefónico, internet o televisión de paga.
- b) No almacenar sustancias peligrosas, inflamables, corrosivas, letales o ilegales dentro del inmueble.
- c) Pagar a **"El Arrendador"** los daños y perjuicios causados por siniestros provocados o por negligencia o descuido de **"El Municipio"**, así como a los demás vecinos que resulten afectados.
- d) Abstenerse de realizar alguna modificación al inmueble, sin previa autorización por escrito de **"El Arrendador"** y a darle el mantenimiento adecuado y oportuno a la propiedad arrendada y demás muebles que forman parte de las instalaciones del mismo.
- e) Desocupar el inmueble, a más tardar en la fecha de terminación de la vigencia del contrato y, si por cualquier motivo no lo hiciera, deberá pagar el doble de la renta pactada por cada uno de los doce meses siguientes que siga ocupándolo, y el triple de dicha renta durante cada mes que le siga, hasta la total desocupación y entrega legal del inmueble, sin que esto implique renovación o prórroga del mismo y por lo tanto, sin perjuicio de la acción jurídica que **"El Arrendador"** ejerza.
- f) Responder por todos los daños y perjuicios que el inmueble sufra, ya sea por culpa o negligencia de **"El Municipio"** o por la de sus empleados y visitantes; y por los daños y perjuicios que cause a **"El Arrendador"** con motivo del incumplimiento de sus obligaciones.

Séptima. De la vigencia. La duración del presente contrato será de **12 meses**, iniciando su vigencia el **01 de enero de 2025** y terminando el **31 de diciembre de 2025**.

Octava. Del uso del inmueble. **"Las Partes"** acuerdan que el inmueble materia de la presente operación, será utilizado única y exclusivamente como Centro de Atención Infantil Comunitario, por lo que **"El Municipio"**, podrá usar y disponer del mismo de forma ordenada y pacífica, quedando prohibido expresamente usarlo para algún fin contrario a la ley, la moral y las buenas costumbres.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente cláusula constituye una causa especial de rescisión de este contrato, obligándose **"El Municipio"** a indemnizar a **"El Arrendador"** por cualquier daño y/o perjuicio que le pudiera ocasionar el destino del inmueble para un fin distinto al pactado.

En caso de que el inmueble sea objeto de controversia en juicio en términos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, será obligación de la parte responsable pagar la totalidad de los daños y perjuicios, así como los gastos correspondientes que genere desde un inicio esta controversia y hasta su terminación a la otra parte; siendo responsabilidad de la parte afectada la comprobación del daño y/o perjuicio ante la autoridad competente en la materia

Se entiende por extinción de dominio, cualquier acción que, en los términos de la normatividad aplicable, pudiera tener como efecto la pérdida de derechos de propiedad respecto del inmueble sin contraprestación o compensación alguna para **"El Arrendador"**, por la comisión de hechos ilícitos, de conformidad con los procesos que determine la legislación vigente.

Novena. De la entrega del inmueble. **"Las Partes"** convienen en que el inmueble arrendado es

Reggina

entregado en buen estado, en condiciones de higiene, seguridad y salubridad, siendo por cuenta de "El Arrendador" los gastos de reparación, en los supuestos en que dichas reparaciones sean ajenas a "El Municipio", obligándose este último a indemnizar a "El Arrendador" por cualquier daño o variación en el inmueble arrendado (con excepción de las reparaciones de desperfectos estructurales y/o vicios ocultos), causado por su culpa, comprometiéndose a mantener aseados y en buen estado las instalaciones existentes.

No podrá "El Municipio" sin previo consentimiento por escrito de "El Arrendador", variar o modificar la forma o estado del inmueble arrendado, comprometiéndose a entregarlo en el estado en que lo recibió.

Para efectuar cualquier mejora o instalación en el inmueble arrendado, deberá obtener autorización por escrito de "El Arrendador". De lo contrario, todas aquellas modificaciones, arreglos o mejoras que puedan ser aprovechables, quedarán a beneficio de "El Arrendador", sin que exista obligación de éste de cubrir el importe erogado por "El Municipio".

De igual forma, y en caso de surtir la hipótesis descrita en el párrafo anterior, "El Municipio" podrá restablecer el bien inmueble a su estado anterior. En este supuesto, "El Municipio" se obliga a pagar los gastos que se originen para llevarlo a cabo.

Décima. De la limpieza. "El Municipio" deberá tener limpias las instalaciones del inmueble arrendado.

Respecto al manejo y control de los residuos sólidos municipales, y con fundamento en los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Hidalgo, "El Municipio" tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Entregar los residuos al servicio de recolección encargado para llevar a cabo esta tarea.
- b) Evitar la disposición de residuos a cielo abierto.
- c) Evitar la quema de residuos a cielo abierto.
- d) Evitar arrojar o verter residuos sólidos a los sistemas de drenaje y alcantarillado, así como a depósitos y corrientes de agua.

Décimo primera. Del cuidado del inmueble. "El Municipio" se obliga a darle el mantenimiento adecuado y oportuno a los muebles que forman parte de las instalaciones del inmueble. Asimismo, en caso de rotura de vidrios, "El Municipio" deberá reponerlos de inmediato. Adicionalmente, "El Arrendador" no será responsable de los daños ocasionados a las personas y/o a sus bienes, por la falta del mantenimiento antes mencionado.

Décimo segunda. De la prohibición de subarrendar. Queda expresamente prohibido a "El Municipio" arrendar, subarrendar, ceder o traspasar todo o en parte el inmueble objeto de este contrato, o los derechos derivados del mismo, sin la previa autorización por escrito de "El Arrendador", quedando "El Municipio" obligado, en todo caso a responder por las obligaciones contraídas en virtud de este contrato y siendo nulo cualquier acto o estipulación realizada en contravención a lo pactado en la presente cláusula.

El incumplimiento de las obligaciones pactadas en esta cláusula constituye una especial causa de rescisión de este instrumento jurídico.

Décimo tercera. De la responsabilidad de las partes. "El Arrendador" en ningún caso será responsable de la seguridad de las personas y de los bienes muebles, incluyendo vehículos, que "El Municipio" introduzca en el inmueble arrendado, ni de las lesiones y/o de los daños que estos pudiesen llegar a

Reggiant

sufrir.

Adicionalmente, "El Municipio" libera a "El Arrendador" de toda responsabilidad derivada de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del inmueble referido (hechos típicos y/o antijurídicos) relacionados o equiparados con la delincuencia organizada, de los cuales se mencionan de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas; comprometiéndose "El Municipio" a sacar en paz y a salvo tanto a "El Arrendador" como al inmueble objeto del presente arrendamiento.

Décimo cuarta. De las penas convencionales. En caso que "El Arrendador" incurra en atraso en el cumplimiento conforme a lo pactado para la entrega del bien materia del arrendamiento, objeto del presente contrato, "El Municipio" aplicará una pena convencional equivalente al descuento del 1%, por cada día de atraso sobre el monto mensual de la renta, de conformidad con este instrumento legal.

En caso de falta de pago oportuno de la renta en la fecha señalada, "El Municipio" al incurrir en mora se obliga a pagar un interés moratorio del 5% mensual.

Décimo quinta. De las obligaciones fiscales y contribuciones. Cada parte conviene en cumplir con sus respectivas obligaciones tributarias y en pagar todas y cada una de las contribuciones y demás cargas fiscales que, conforme a las leyes federales, estatales y municipales, tengan obligación de cubrir durante el ejercicio del presente contrato. "El Arrendador" manifiesta bajo protesta de decir verdad, que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Décimo sexta. De la prohibición de cesión de derechos. Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, no podrán cederse ni parcial ni totalmente en favor de otra persona física o moral. Los derechos de cobro relativos, sólo podrá cederlos "El Arrendador" previa autorización por escrito de "El Municipio".

Décimo séptima. De las modificaciones. Las modificaciones al presente contrato se efectuarán conforme al procedimiento prescrito en el artículo 70 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Hidalgo

Décimo octava. De la terminación anticipada. "El Municipio" cuando concurren razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el bien arrendado originalmente y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se ocasionaría algún daño o perjuicio a "El Municipio", o se determine la nulidad total o parcial de los actos que dieron origen al presente contrato, con motivo de la resolución de una inconformidad o intervención de oficio, emitida por la Secretaría de Contraloría del Estado de Hidalgo o el Órgano Interno de Control de "El Municipio", podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin responsabilidad alguna para "El Municipio".

Cuando "El Municipio" determine dar por terminado anticipadamente el contrato, lo notificará a "El Arrendador" hasta con 30 días naturales anteriores al hecho, debiendo sustentarlo en un dictamen fundado y motivado, en el que se precisarán las razones o causas que dieron origen a la misma y pagará a "El Arrendador" los saldos insolutos a la fecha de terminación, así como los gastos no recuperables en que haya incurrido, previa solicitud por escrito, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el presente contrato.

Décimo novena. De las causales de rescisión del contrato. "Las Partes" convienen que el contrato podrá ser rescindido administrativamente por "El Municipio" siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 76 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de

Registre

Hidalgo, en caso de incumplimiento de "El Arrendador" de cualquiera de las cláusulas u obligaciones contraídas en virtud de la suscripción del contrato, violación a las leyes, mala ejecución del mismo, o por cualquier otra causa imputable a "El Arrendador", así como cuando lo determine la autoridad competente.

Vigésima. De las obligaciones de transparencia, confidencialidad y protección de datos personales. El manejo de la información a la que tengan acceso "Las Partes" se realizará de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Hidalgo; así como los demás documentos en la materia de carácter interno de "Las Partes".

Así mismo "Las Partes" convienen en que la información y documentación que les sea proporcionada u obtenida en virtud del objeto materia del presente contrato será pública; sin embargo, podrá ser clasificada como reservada o confidencial cuando ésta sea catalogada con tal carácter, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; los Lineamientos Generales de Transparencia y Acceso a la Información Pública en materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas.

El incumplimiento de la obligación establecida en esta cláusula únicamente dará lugar a la responsabilidad administrativa o penal que se genere por la inobservancia a lo dispuesto por las leyes de la materia.

Vigésimo primera. De la anticorrupción. "Las Partes" instruirán a su personal para que eviten llevar a cabo cualquier acción u omisión, que pudiese considerarse como un acto de corrupción, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa pagar, ofrecer, prometer a pagar o autorizar el pago u oferta de dinero o cualquier cosa de valor a cualquier servidor público, independientemente de su rango o puesto, con el objeto de obtener o retener un determinado negocio.

De igual forma, cuando se trate de cualquier pago a un intermediario, conociendo o conscientemente ignorando o permaneciendo voluntariamente sin conocimiento, de que todo o una parte del mismo irá directa o indirectamente a un servidor público para los propósitos antes mencionados.

Vigésimo segunda. Del procedimiento de conciliación. "Las Partes" acuerdan que, en caso de existir alguna controversia en el cumplimiento de este contrato, las mismas serán resueltas a través del procedimiento de conciliación previsto por el Capítulo Segundo del Título Octavo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Hidalgo.

Vigésimo tercera. De la jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato y para todo lo no previsto en el mismo, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales del distrito judicial de Pachuca, Hidalgo, renunciando al fuero cualquier presupuesto procesal de competencia que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

Vigésimo cuarta. De la ausencia de vicios del consentimiento. "Las Partes" manifiestan que en la suscripción del presente instrumento jurídico no existe error, mala fe, lesión o dolo, razón por la cual renuncian a hacer valer cualquier causa de nulidad.


Leído que fue el presente contrato y enteradas "Las Partes" del contenido, el alcance y la fuerza legal de todas y cada una de las cláusulas, lo firman los que en él intervienen, al margen y al calce, por duplicado, en San Felipe Orizatlán, Hidalgo, a los 01 días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

De ggiunt

"El Municipio"



Dr. Carlos César Pérez Escamilla
Presidente Municipal Constitucional
de San Felipe Orizatlán, Hidalgo.



Prof. Juan Andrés Delgado Pérez
Tesorero Municipal
de San Felipe Orizatlán, Hidalgo.

"El Arrendador"



C. Nicolás Viggiano Castillo
RFC VICN451218NC2

Las presentes firmas corresponden al Contrato de Arrendamiento número **PM-AD-ARR-0002/2025**, suscrito entre el **Municipio de San Felipe Orizatlán, Hidalgo** y **C. Nicolás Viggiano Castillo**.