



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE JULIO DÍAZ TORRE NÚMERO 105 B Y C, DEL FRACCIONAMIENTO CIUDAD INDUSTRIAL, C.P. 20290, AGUASCALIENTES, AGS.

#### CONTRATO No. 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Julio Díaz Torre número 105 B y C, del fraccionamiento Ciudad Industrial, C.P. 20290, Aguascalientes, Ags., que celebran por una parte el **Gobierno del Estado de Aguascalientes**, a través de la **Secretaría de Administración del Estado de Aguascalientes**, representada por su titular el **C.P. Juan Francisco Larios Esparza**, en su carácter de **Secretario de Administración**, a quien en lo sucesivo se le denominará “**El Arrendatario**” y por la otra parte la persona moral denominada **Usmca Industrial Realty, S.A. de C.V.**, representada en este acto por el **C. J. Guadalupe Muñoz Romo**, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le denominará “**El Arrendador**”, para efectos del presente contrato cuando los celebrantes actúen de manera conjunta se les denominará como “**Las Partes**”, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

#### ANTECEDENTES

1. Mediante oficio número **DGA 345-A/2021** de fecha 01 de junio del 2021, la **Secretaría de Finanzas del Estado de Aguascalientes**, en adelante “**El Ente Requiere**nte”, solicitó a la Contraloría del Estado de Aguascalientes, algún inmueble que supla las necesidades que tiene “**El Ente Requiere**nte”.
2. En términos de lo dispuesto por el artículo 36 fracciones I y II, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Estado de Aguascalientes y sus Municipios y en respuesta al oficio referido con anterioridad, mediante oficio número **DGPCS/477-A/2021** de fecha 01 de junio del 2021, la Contraloría del Estado de Aguascalientes informó a “**El Ente Requiere**nte”, que no existe bien inmueble alguno disponible, para ser utilizado como bodega, archivo general, módulo para registro de vehículos foráneos y recinto fiscal o similar a las necesidades requeridas mediante oficio número **DGA 345-A/2021**.
3. El Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes a solicitud de “**El Ente Requiere**nte”, emitió la Justipreciación de rentas del inmueble objeto del presente contrato, misma que sirve de base para determinar el monto de la renta a pagar por “**El Arrendatario**” a “**El Arrendador**”, tal y como lo señala el artículo 37 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Estado de Aguascalientes y sus Municipios.
4. En virtud de lo anterior, mediante requisición de compra número **508/2021**, emitida en el SIIF (Sistema Integral de Información Financiera) por la Dirección General Administrativa de “**El Ente Requiere**nte” en términos de lo dispuesto por el artículo 13 del Manual de Lineamientos y Políticas Generales para el Control de los Recursos de las Dependencias y Entidades del Gobierno del Estado de Aguascalientes, se solicitó a la Secretaría de Administración del Estado de Aguascalientes, realizará el arrendamiento de un bien inmueble que se utilizará como bodega para resguardo de bienes embargados, archivos general, módulo para registro de vehículos foráneos y recinto fiscal para la Subsecretaría de Ingresos adscrita a “**El Ente Requiere**nte”.
5. En virtud de lo anterior y en términos de lo dispuesto por los artículos 35 y 38 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, en cumplimiento de lo



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

dispuesto por el diverso numeral 36 de la citada Ley, se procede a la contratación de “El Arrendador”, quien cuenta con facultades suficientes para dar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato, por un importe total de **\$2'220,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)** monto que incluye el I.V.A. correspondiente.

Una vez señalado lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, en adelante “La Ley”, toda vez que se verificó el cumplimiento de los requisitos establecidos por el referido ordenamiento legal, se procede al otorgamiento del presente contrato, de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

### DECLARACIONES

Primera.- “El Arrendatario” declara:

- 1.1 Que es una Dependencia del Gobierno del Estado de Aguascalientes de acuerdo con lo establecido en el artículo 18, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado.
- 1.2 Que en términos de lo previsto por el artículo 33 fracciones XXI y XXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes y artículos 8° y 11 fracción XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Estado de Aguascalientes, en relación con el artículo 12 fracción II de “La Ley”, “El Arrendatario” tiene las facultades legales y administrativas para celebrar el presente contrato.
- 1.3 Que el **C.P. Juan Francisco Larios Esparza** comparece en este acto con el carácter de Secretario de Administración del Estado de Aguascalientes, según lo acredita con el respectivo nombramiento número SGG/N/002/2018 de fecha 2° de enero del 2018 otorgado por el Gobernador Constitucional del Estado de Aguascalientes, **C.P. Martín Orozco Sandoval**.
- 1.4 Que tiene establecido su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones derivadas del presente contrato, ubicado en Avenida de la Convención de 1914 Oriente número 104, 4º piso, Colonia del Trabajo, C.P. 20180, en la ciudad de Aguascalientes, Ags.
- 1.5 Que en fecha 09 de julio del 2021, la Secretaría de Finanzas del Estado de Aguascalientes autorizó los recursos necesarios para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento, correspondiente a la requisición de compra número **508/2021**.
- 1.6 Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes **SFI-011030-DU4**, a nombre de la Secretaría de Finanzas, con domicilio fiscal en Avenida de la Convención de 1914 Oriente, número 102, Colonia del Trabajo, C.P. 20180, en la ciudad de Aguascalientes, Ags.
- 1.7 Que “El Ente Requiere” tiene la necesidad de arrendar el inmueble para utilizarlo como bodega para resguardo de bienes embargados, archivos general, módulo para registro de vehículos foráneos y recinto fiscal para la Subsecretaría de Ingresos adscrita a “El Ente Requiere”.
- 1.8 Que a través de la Dirección General de Adquisiciones, se verificó que a la fecha de la celebración del presente contrato, los accionistas de **Usmca Industrial Realty, S.A. de C.V.**, no desempeñan empleo, cargo o comisión en el servicio público del Estado de Aguascalientes, lo anterior con fundamento en lo



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

dispuesto por el artículo 36 fracción IX de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Aguascalientes.

**Segunda.- “El Arrendador” declara:**

- 2.1 Que cuenta con registro vigente en el Padrón Único de Proveedores de la Administración Pública Estatal bajo la clave **PR29429** registrado para el presente ejercicio fiscal el pasado 08 de junio del 2021.
- 2.2 Que es una sociedad debidamente constituida tal y como lo acredita con la escritura pública número 12,453 del volumen 248 de fecha 26 de febrero de 2021, tirada ante la fe del Lic. Laura Tayde Ventura López, Notario Público número 55 de los del Estado de Aguascalientes, instrumento notarial debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes en fecha 05 de marzo del 2021.
- 2.3 Que su Administrador Único es el **C. J. Guadalupe Muñoz Romo**, quien acredita su personalidad con la escritura pública señalada anteriormente, y manifiesta contar con facultades suficientes para la promoción en renta, firma del contrato y cobro del producto de la renta del inmueble, facultades que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- 2.4 Que el **C. J. Guadalupe Muñoz Romo**, es propietario del inmueble ubicado en calle Julio Díaz Torre número 105 B y C, del fraccionamiento Ciudad Industrial, Aguascalientes, Ags., C.P. 20250, tal y como lo acredita con la escritura pública número 20,705 del volumen 571 de fecha 17 de julio de 2007, otorgada ante la fe del Licenciado Alfonso Ramírez Calvillo, Notario Público número 37 de los del Estado de Aguascalientes. Instrumento Notarial debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes en fecha 03 de septiembre de 2007.
- 2.5 Que el **C. J. Guadalupe Muñoz Romo**, mediante contrato de fecha 01 de mayo del 2021, me otorgó el derecho de usufructo respecto del inmueble objeto del presente contrato, por lo que en términos del artículo 992 del Código Civil del Estado de Aguascalientes cuenta con las facultades suficientes para la promoción en renta, firma del contrato y cobro del producto de la renta del inmueble objeto del presente instrumento legal.
- 2.6 Que de acuerdo a la Justipreciación el inmueble a arrendar cuenta con una superficie de terreno de 9,665.14 metros cuadrados y una superficie de construcción de 8,665.14 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias;

**AL NORTE:** En 156.00 metros con lote 3.

**AL SUR:** En 156.00 metros con predio 1 res. De la subdiv.

**AL ORIENTE:** En 61.956 metros con C. Julio Diaz Torre.

**AL PONIENTE:** En 61.956 metros con predio 7.

- 2.7 Que es su voluntad otorgar en arrendamiento el inmueble descrito en los numerales 2.4, 2.5 y 2.6 del presente apartado, mismo al que en lo sucesivo se le denominará “**El Inmueble**”.
- 2.8 Que señala como domicilio fiscal para oír y recibir todo tipo de notificaciones derivadas del presente contrato el ubicado en la calle Sierra Madre Occidental número 223, Colonia Los Bosques, Aguascalientes,



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

Ags., C.P. 20120, con número telefónico (449) 242 11 11 y cuenta de correo electrónico usmca153@yahoo.com.

- 2.9 Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número **UIR210226P20**, encontrándose al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo.
- 2.10 Que no cuenta con Registro Patronal ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, toda vez que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 13 de la Ley del Seguro Social vigente.
- 2.11 Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 36 fracción IX de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Aguascalientes, manifiesta bajo protesta de decir verdad que a la fecha de celebración del presente contrato, sus accionistas no desempeñan empleo, cargo o comisión en el servicio público.
- 2.12 Que se encuentra en aptitud legal para celebrar el contrato ya que no se ubica en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 71 de **“La Ley”**.

Tercera: **“Las Partes”** declaran:

- 3.1 Que se reconocen la personalidad y la capacidad para la celebración del presente contrato, señalando que no existe error, dolo o cualquier otra circunstancia que pudiera afectar o invalidar su vigencia.
- 3.2. Que cualquier modificación durante la vigencia del presente en las declaraciones asentadas en este apartado, deberá notificarse de inmediato a la otra parte por escrito.
- 3.3. Que conocen los términos y condiciones que se pactan en el presente contrato, por lo que manifiestan plenamente cumplir con las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** El objeto del presente contrato es que **“El Arrendador”** otorgue el uso y goce temporal de **“El Inmueble”** a **“El Arrendatario”** por el período comprendido desde el mes de julio y hasta diciembre del 2021, lo anterior con fundamento en lo previsto por el artículo 2269 del Código Civil del Estado de Aguascalientes en relación con los artículos 3º fracción II, 30, 35, y 38 de **“La Ley”**.

**“El Arrendador”** se obliga a cumplir con todo lo dispuesto en el artículo 2283 del Código Civil del Estado de Aguascalientes.

**SEGUNDA.-** **“El Arrendatario”** se obliga a cumplir con todo lo dispuesto en los artículos 2296 y 2323 del Código Civil del Estado de Aguascalientes y se obliga a pagar a **“El Arrendador”** por concepto de renta (y por mes vencido) la siguiente cantidad:

IMPORTE	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	IMPORTE NETO
\$318,965.52	\$51,034.48	\$370,000.00



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

Tal y como se desprende del desglose anterior, el importe mensual que habrá de pagar “El Arrendatario” por concepto de renta a “El Arrendador” será de **\$318,965.52 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.)**, cantidad a la que se le sumará el monto correspondiente al 16% de Impuesto al Valor Agregado por una cantidad de **\$51,034.48 (CINCUENTA Y UN MIL TREINTA Y CUATRO PESOS 48/100 M.N.)**, dando como resultado una **cantidad neta total mensual a pagar** por concepto de renta de **\$370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

“Las Partes” acuerdan que el pago correspondiente al mes de diciembre le será pagado a “El Arrendador” conforme a la fecha de cierre de operaciones del ejercicio fiscal 2021 de la Secretaría de Finanzas del Estado de Aguascalientes, y no como el resto de las mensualidades.

**TERCERA.-** Para efecto de cumplir con la cláusula que antecede “El Arrendador” deberá presentar a “El Ente Requirente” dentro de los últimos 10 días hábiles de cada mes, los Comprobantes Fiscales Digitales (CFDI), para que en términos de artículo 72 de “La Ley”, dentro de los 20 días naturales siguientes, se autorice y deposite el pago correspondiente a la cuenta expresamente designada por “El Arrendador” al momento de inscribirse en el Padrón de Único de Proveedores de la Administración Pública Estatal.

Dichos comprobantes fiscales deberán expedirse a nombre de la Secretaría de Finanzas, cuyos datos fiscales se encuentran señalados en el punto 1.6 del apartado de declaraciones, siendo esta la única Dependencia del Poder Ejecutivo Estatal facultada para realizar los pagos correspondientes.

Así mismo en términos de lo dispuesto por el artículo 4° de “La Ley”, la responsable del trámite de pago será la **Lic. Sandra Montserrat Fernández Romo**, en su carácter de **Directora General Administrativa** de “El Ente Requirente”, o quien la sustituya en su cargo y/o funciones.

En términos de lo dispuesto en los artículos 6° y 78 de “La Ley”, dicha servidora pública de manera conjunta con la **C.P. Rosa María Goretti Romo Alba** en su carácter de **Jefa del Departamento de Recursos Financieros** adscrita a la **Dirección General Administrativa** de “El Ente Requirente” o quienes las sustituyan en su cargo y/o funciones, serán responsables de verificar que el arrendamiento se efectúe bajo las condiciones de tiempo y forma requeridos y de acuerdo a las especificaciones establecidas en este instrumento legal. Así mismo, también serán las encargadas de reportar en tiempo y forma de cualquier incumplimiento de “El Arrendador” para efecto de que la Secretaría de Administración del Estado de Aguascalientes, de ser el caso, inicie el procedimiento establecido en el artículo 76 de “La Ley”.

**CUARTA.-** “Las Partes” estipulan que “El Inmueble” se destinará para ser utilizado como bodega para resguardo de bienes embargados, archivos general, módulo para registro de vehículos foráneos y recinto fiscal para la Subsecretaría de Ingresos de “El Ente Requirente”, y para satisfacer los servicios o actividades relacionadas con el cumplimiento de las funciones o atribuciones de dicho ente, según lo previsto en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes y demás ordenamientos legales aplicables.

**QUINTA.-** “Las Partes” acuerdan que la vigencia será de julio de 2021 y tendrá pleno vigor y efectos hasta diciembre del 2021. Dicho término es obligatorio para “El Arrendador” y potestativo para “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente”.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

**SEXTA.-** “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere” podrán desocupar “El Inmueble” previamente a la fecha de vencimiento del presente contrato, para lo cual deberá entregar “El Inmueble” libre de toda responsabilidad y “El Arrendador” quedará obligada a aceptarlo, para el efecto previsto en el artículo 2300 del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes.

**SÉPTIMA.-** En términos de lo previsto en el artículo 37 de “La Ley”, al término de la vigencia del presente contrato se podrá prorrogar la vigencia del arrendamiento, modificando el costo de la renta mensual la cual no podrá ser superior al índice inflacionario establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía correspondiente al periodo de vigencia fijado. Lo anterior siempre y cuando dicha cantidad no sobrepase el monto del dictamen que emita el Instituto Catastral del Gobierno del Estado de Aguascalientes, en términos de lo previsto en el artículo en referencia.

No obstante que este no sea un contrato de arrendamiento con opción a compra, ambas partes convienen que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2280 del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes, “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere” gozarán del derecho de preferencia para el caso de que “El Arrendador” decida vender a terceros “El Inmueble”.

**OCTAVA.-** “Las Partes” estipulan que “El Arrendatario” y “El Ente Requiere” no pagarán a “El Arrendador” depósito alguno por ser una institución de acreditada solvencia.

**NOVENA.-** “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere” aceptan que recibió “El Inmueble” en buen estado, contando con los servicios públicos necesarios para la finalidad que se estipula en la cláusula cuarta y se obliga a devolver “El Inmueble” en las condiciones de uso en que lo recibió, de conformidad con el artículo 2313 del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes. En su caso, “El Arrendador” se compromete a efectuar a su costa las reparaciones por concepto del mantenimiento de “El Inmueble”.

Para el cumplimiento de la presente cláusula, en este acto se hace constar que “El Inmueble” se recibe por “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere” en las condiciones descritas en el anexo fotográfico (mismo que forma parte integral del presente).

**DÉCIMA.-** “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere” a partir de la firma del presente contrato cuenta con el permiso de “El Arrendador” para realizar las obras de adaptación, remodelación y de ornato que considere convenientes, las cuales se considerarán adheridas como parte integrante del mismo, de acuerdo a su propia naturaleza. “El Ente Requiere” se obliga a dejar en buen estado las instalaciones de “El Inmueble” al término de la vigencia del presente contrato.

“Las Partes” acuerdan que “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere” podrán realizar mejoras que podrán ser tomadas a cuenta del pago de renta, lo anterior siempre y cuando se cuente con autorización previa y por escrito de “El Arrendador”.

**DÉCIMA PRIMERA.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 2294 fracción II del Código Civil del Estado de Aguascalientes, “El Arrendador” se hará responsable del pago a las mejoras hechas a “El Inmueble” por “El Arrendatario” y/o “El Ente Requiere”, si por causa imputable a “El Arrendador” se rescindiese el contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 2283 del Código Civil del Estado de Aguascalientes “El Arrendador” será responsable de las obras de conservación y reparaciones necesarias



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

que deban realizarse a “El Inmueble”. Dichas obras las realizará “El Arrendador” bajo supervisión y previo aviso por escrito de “El Ente Requirente”, el aviso correspondiente deberá señalar el nombre y número de las personas que vayan a llevar a cabo materialmente las obras o reparaciones, así como la fecha y horario dentro del cual se llevarán a cabo.

“El Arrendador” será responsable por los vicios ocultos de “El Inmueble” dado en arrendamiento, por lo que se compromete a efectuar las erogaciones que sean necesarias para la reparación de los daños que tales vicios ocasionen a “El Inmueble”.

**DÉCIMA TERCERA.-** En relación a la fracción IV del artículo 2283 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, “El Arrendador” se compromete a garantizar el uso y goce pacífico de “El Inmueble” durante la vigencia del presente contrato.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2280 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, si durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificara la transmisión de la propiedad de “El Inmueble”, el arrendamiento subsistirá en términos de este contrato hasta el término que expire el plazo de vigencia establecido en la cláusula quinta del presente contrato. Al efecto “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente” se obligan a hacer el pago de las rentas estipuladas al nuevo propietario, desde la fecha en que se le notifique por escrito y ante dos testigos, la transmisión de la propiedad.

Asimismo, “El Arrendador” se compromete a responder por “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente”, ante cualquier controversia que se llegare a suscitar por si algún tercero pretendiera acreditar la propiedad de “El Inmueble”, obligándose al pago de los daños y perjuicios que se generen tanto a “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente” como a los terceros afectados que hubiere en su caso.

**DÉCIMA CUARTA.-** Todos los gastos que se causen durante la vigencia del presente contrato con motivo del servicio de agua potable, electricidad, teléfono, mantenimiento y otros similares, (exceptuando el Impuesto a la Propiedad Raíz que será a cargo de “El Arrendador”), serán por cuenta de “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente”, quien se obliga a estar al corriente en dichos pagos y acreditar al término de la vigencia del presente contrato que no existe adeudo por tales servicios.

**DÉCIMA QUINTA.-** Los contratantes convienen que “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente” serán responsables de la seguridad y preservación de todos los bienes que conserve dentro de “El Inmueble”, liberando a “El Arrendador” de cualquier obligación al respecto.

**DÉCIMA SEXTA.-** “El Arrendatario” no podrá ceder el derecho de uso a título gratuito, ni subarrendar todo o parte de “El Inmueble” sin el consentimiento previo de “El Arrendador”, lo anterior con fundamento en el artículo 2351 del Código Civil del Estado de Aguascalientes.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** “El Arrendatario” y/o “El Ente Requirente” podrán en cualquier momento rescindir unilateralmente este contrato por incumplimiento de “El Arrendador” de cualquiera de las obligaciones contraídas a su firma, dicha rescisión operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello con la determinación en acta circunstanciada de las causales que motiven la rescisión, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 76 de “La Ley”.

El contrato se podrá rescindir bajo los siguientes supuestos, los cuales se mencionan de forma enunciativa y no limitativa.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

Son causas de rescisión del presente contrato sin responsabilidad para “El Arrendador”:

- El incumplimiento en el pago de las rentas de conformidad a lo establecido en la cláusula tercera de este contrato.
- Cualquier otro incumplimiento de los términos y condiciones establecidos en este contrato por parte de “El Arrendatario”.

Son causas de rescisión de este contrato sin responsabilidad para “El Arrendatario” y/o “El Ente Requierente”:

- Que “El Arrendador” impida a “El Arrendatario” y/o “El Ente Requierente” el uso y goce de “El Inmueble”.
- La divulgación de parte de “El Arrendador” de la información tangible y/o intangible, imágenes, datos y documentos a que tenga acceso durante la vigencia de este contrato, sin previo consentimiento por escrito de “El Arrendatario” y/o “El Ente Requierente”.
- La no realización por parte de “El Arrendador” de las obras de conservación y reparaciones necesarias que deban realizarse a “El Inmueble”.
- Cualquier otro incumplimiento de los términos y condiciones establecidos en este contrato.
- Cualquier incumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2283 del Código Civil del Estado de Aguascalientes.

No obstante lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de “La Ley”, cuando derivado del presente instrumento “El Arrendador” incumpla con las obligaciones que le imponen todas las demás disposiciones legales y administrativas aplicables, “El Arrendador” será el único responsable de las mismas, así como de las sanciones penales y administrativas que dicho incumplimiento acarree.

**DÉCIMA OCTAVA.-** En términos de lo previsto por el cuarto párrafo del artículo 73 de “La Ley”, “Las Partes” acuerdan que cualquier modificación al presente contrato deberá formalizarse por escrito a través de los instrumentos legales respectivos, los cuales serán suscritos por los servidores públicos que lo harán en el presente contrato o quienes los sustituyan o estén facultados para ello.

**DÉCIMA NOVENA.-** “El Arrendador” se obliga a utilizar la información confidencial a la que tenga acceso únicamente para la realización y cumplimiento del presente contrato, quedándose estrictamente prohibido, divulgarla por cualquier medio a terceros o darle cualquier uso diverso al establecido en el presente contrato y para efectos curriculares, salvo autorización previa y por escrito de “El Arrendatario”. Así mismo, acepta y reconoce que tiene pleno conocimiento del tratamiento que debe darle a los datos personales que en virtud del presente contrato tiene acceso, por lo que a la firma del actual instrumento legal se obliga a tomar y ejecutar las medidas necesarias para dar cabal cumplimiento a las obligaciones que como sujeto obligado le impone la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

“Las Partes” reconocen que la información y documentación que se proporcionen entre sí, es confidencial. Por tal razón se obligan a guardar y mantener en absoluta confidencialidad toda la información, tangible e intangible.

La obligación de confidencialidad a cargo de “Las Partes” a que se refiere esta cláusula, permanecerá vigente con toda su fuerza y vigor durante la vigencia del presente contrato, lo anterior siempre y cuando la información confidencial no pase a ser del dominio público.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL  
ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

**VIGÉSIMA.-** “**Las Partes**” acuerdan que para las cuestiones relacionadas con el presente contrato, no previstas en el mismo ni en “**La Ley**”, se sujetarán a lo previsto por el Código Civil del Estado de Aguascalientes en términos de lo dispuesto en el artículo 8 de “**La Ley**”.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** En términos de lo previsto por el artículo 110 de “**La Ley**”, para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento o controversia derivada del presente contrato, “**Las Partes**” de común acuerdo convienen en sujetarse a las leyes que en la materia resulten aplicables y al fuero exclusivo de los Tribunales competentes del Estado de Aguascalientes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** “**Las Partes**” manifiestan que los domicilios donde se han de realizar todos los comunicados, avisos y demás notificaciones aun las de carácter personal, serán los señalados en las declaraciones del presente instrumento legal.

Leído por “**Las Partes**”, el presente contrato se firma en cuatro ejemplares originales imponiéndose del contenido y fuerza legal del mismo, en la ciudad de Aguascalientes, Ags., a los 13 días del mes de julio del 2021.

Por “**El Arrendatario**”

C.P. JUAN FRANCISCO LARIOS ESPARZA  
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO  
DE AGUASCALIENTES

Por “**El Arrendador**”

C. J. GUADALUPE MUÑOZ ROMO  
ADMINISTRADOR ÚNICO DE USMCA INDUSTRIAL  
REALTY, S.A. DE C.V.

Por “**El Ente Requierente**”

LIC. SANDRA MONTSERRAT FERNÁNDEZ ROMO  
DIRECTORA GENERAL ADMINISTRATIVA DE LA  
SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO DE  
AGUASCALIENTES

C.P. ROSA MARÍA GORETTI ROMO ALBA  
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE RECURSOS  
FINANCIEROS DE LA SECRETARÍA DE  
FINANZAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL  
ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

Testigo

C.P. BERTHA ALICIA GALLEGO ROCHA  
DIRECTORA GENERAL DE ADQUISICIONES DE LA SECRETARÍA DE  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

LIC. MIRIAM ARLET NOVA JIMÉNEZ  
DIRECTORA GENERAL JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DE  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES  
Actuando de conformidad con lo dispuesto por la fracción XV  
del artículo 18 del Reglamento Interior de la Secretaría  
de Administración del Estado de Aguascalientes.

Elaboró	
LIC. CINDY ESTEFANIA JIMÉNEZ DELFIN AUXILIAR JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES	



SAE  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN  
Contigo al 100

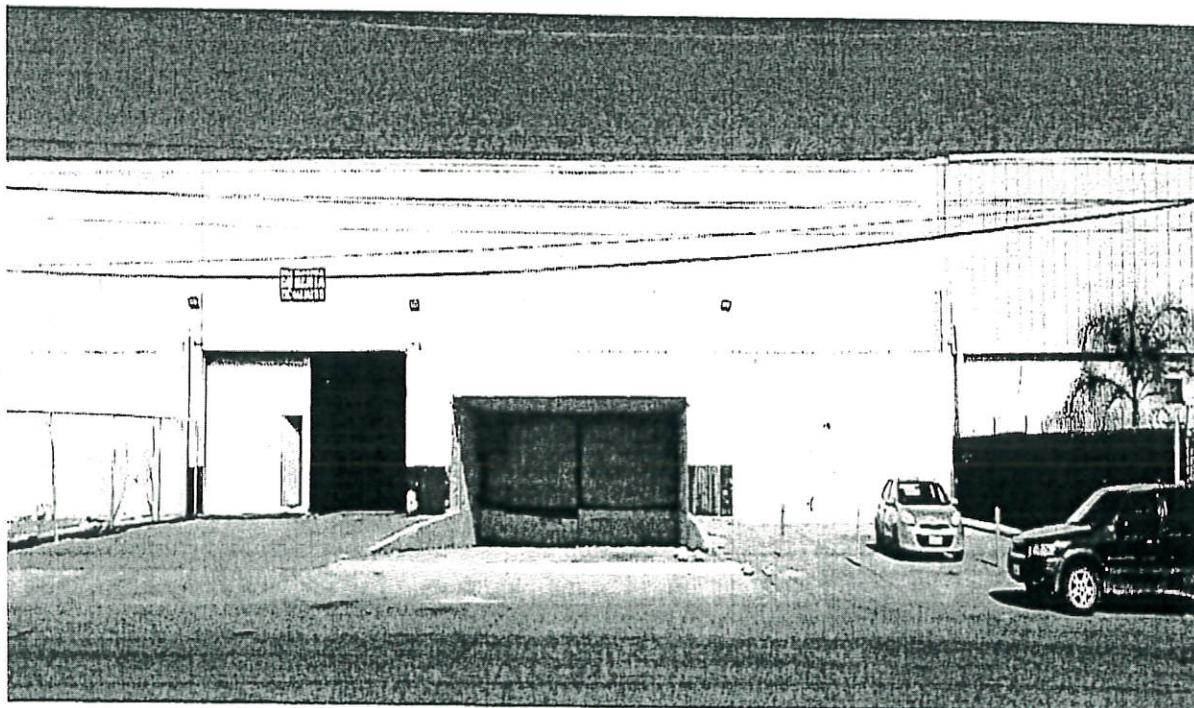
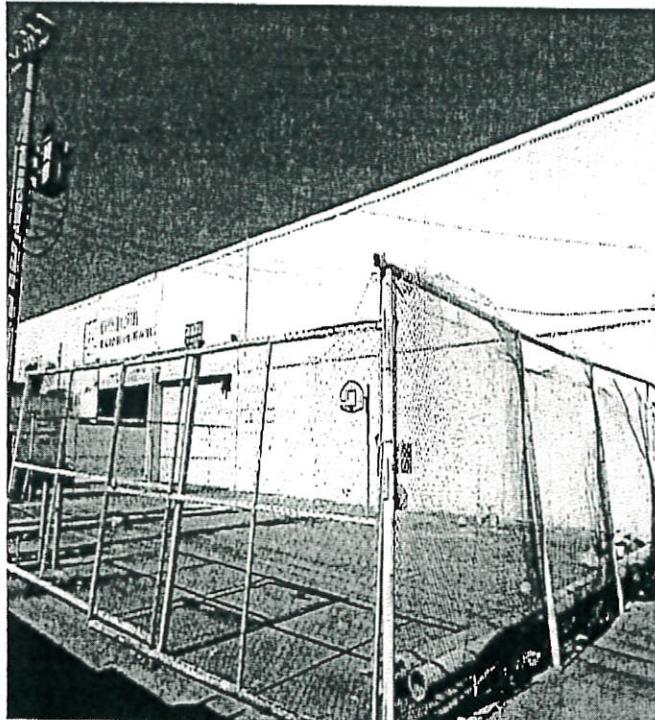
## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL  
ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI

### Anexo



*B* *J.G.H.*



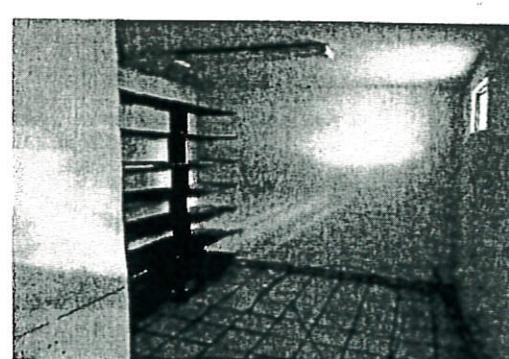
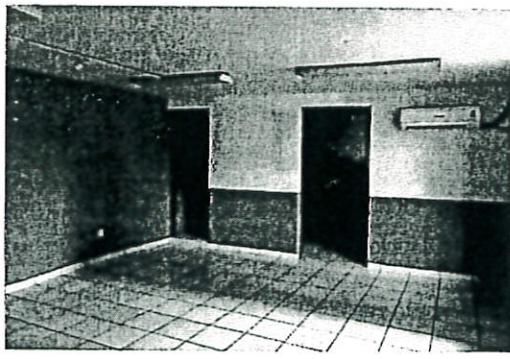
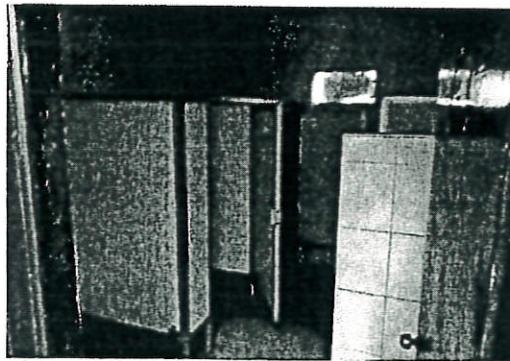
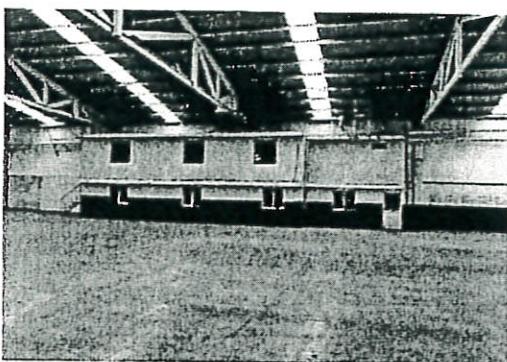
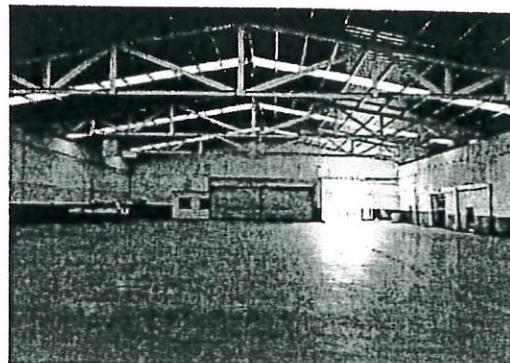
SAE  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN  
Contigo al 100

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: USMCA INDUSTRIAL REALTY, S.A. DE C.V.

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARÍA DE FINANZAS DEL  
ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CONTRATO NÚMERO: 025/2021-ARRENDAMIENTO-SEFI



*B. M.*