

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el C. LIC. **JOSE LUIS HERNANDEZ OLIVARES** en su carácter de apoderado legal de Empresa ESTUDIO 2 L SA DE C.V. (en lo sucesivo el "Arrendador"), y por la otra parte el C. L.C. **JOSE REYES GARCIA RODRIGUEZ** en su carácter de Director General de Servicios Administrativos del Congreso del Estado de Hidalgo, (en lo sucesivo el "Arrendatario") contrato que se registrará a tenor de las siguientes:-----

-----D E C L A R A C I O N E S-----

I. El Arrendador en este acto declara que: -----

A. Es una sociedad Anónima de Capital Variable debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación de los Estados Unidos Mexicanos y que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil Electrónico numero 12798\*11 de fecha 16 de agosto del 2010.-----

B. Declara su representante que cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades no le han sido revocadas, limitadas o modificadas a la fecha del presente Contrato, acreditándolo con el instrumento notarial numero 11,306, volumen 666 de fecha 14 de octubre del año 2010.-----

C. Es propietaria del edificio que se detalla en el plano que se adjunta al presente Contrato como Anexo A ubicado en AVENIDA TECNOLÓGICO DE MONTERREY LOTE COMERCIAL 586 DE LA SUPER MANZANA VI DEL FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO HIDALGO.-----

D. Para la debida administración, operación y funcionamiento del edificio existe un Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento (el cual, según se modifique de tiempo en tiempo, se denominará el "Reglamento"), mismo que se notificará posteriormente al arrendatario, y que para la operación del Edificio y cualquier adecuación y remodelación del mismo existe un Manual de Adecuaciones, Remodelaciones y Reparaciones (el cual, según se modifique de tiempo en tiempo, se denominará el "Manual"), mismo que de igual forma se notificará con posterioridad al arrendatario.-----

E. Es su voluntad dar en arrendamiento el Edificio al Arrendatario sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, con el objeto de que el Arrendatario lo utilice exclusivamente al giro de OFICINAS.-----

II. El Arrendatario en este acto declara que:-----

A. Es una persona física con facultades para poder suscribir el presente contrato.-----

B. Que el congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, recae la titularidad del Poder Legislativo, correspondiéndole las facultades y obligaciones que establece la constitución del estado, en su artículo 56, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y demás ordenamientos legales aplicables.-----

C.- Que para efectos del presente contrato en términos de lo dispuesto por los artículos 25, 26, 27, 28, 2385 y demás relativos y aplicables del código civil vigente para el estado de hidalgo y 185 fracción cuarta, 195, 196 fracción novena, y demás relativos y aplicables de la ley orgánica del poder legislativo, el Congreso del Estado a través del C. L.C. José Reyes García Rodríguez, en su carácter de Director General de Servicios Administrativos celebra el presente contrato, quien acredita su personería con el nombramiento expedido por el C. Diputado Ramón Ramírez Valtierra, Coordinador General de la Junta de Coordinación Legislativa del Congreso del Estado, así como con la autorización expedida a su favor por el Diputado Ramón Ramírez Valtierra de fecha primero del mes de abril del año dos mil once.-----

D.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato toda vez que la citada capacidad no le ha sido revocada o limitada de manera alguna.-----

E.- Que requiere el arrendamiento del inmueble citado en la declaración inciso c del presente instrumento jurídico, en virtud de no contar dentro de sus instalaciones con el espacio adecuado para los fines que señala la clausula segunda del presente contrato.-----

F.-Que para efectos de este contrato señala como domicilio legal el ubicado en carretera México Pachuca km 84.5 s/n col. Carlos rovirosa cp. 42082 en esta ciudad y que cuenta con su registro federal de contribuyentes CEL820108K61.-----

Expuesto lo anterior y reconociendo ambas partes la personería con la que se ostentan y manifestando que el presente instrumento carece de dolo, error, mala fe violencia o cualquier otro vicio contrario a la moral o a las buenas costumbres, las partes expresan su conformidad para celebrar el presente acto jurídico, al tenor de las siguientes Clausulas:-----

#### -----CLÁUSULAS-----

**PRIMERA. Objeto.** Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega en arrendamiento el Edificio descrito en el Antecedente marcado con el inciso C el cual se tiene como reproducido en el presente clausulado al Arrendatario, y por su



parte el Arrendatario recibe en arrendamiento el citado inmueble.-----

**SEGUNDA. Nombre Comercial y Giro** - El Arrendatario operará el Edificio bajo el nombre de Oficinas de la Auditoria Superior del Estado del Hidalgo y se obliga a destinarlo única y exclusivamente para establecer Oficinas.-----

**TERCERA. Duración del Contrato**- El plazo de vigencia del presente Contrato, forzoso para ambas partes, será de 5 años contados a partir del 01 de febrero del año 2013.-----

En ese tenor, la renta empezará a correr a partir del primero de enero del año 2013, fecha a partir de la cual el arrendatario recibe el inmueble objeto del presente contrato para realizar las adecuaciones que considere necesarias e indispensables para su debido uso a costa de éste.-----

En caso de que el Arrendatario deseara dar por terminado en forma anticipada el presente Contrato, éste deberá pagar al Arrendador, el equivalente a doce meses (12 meses) de la renta mensual vigente en el momento en que solicite la cancelación del mismo.--

El Arrendatario se obliga a desocupar el Edificio al término del presente Contrato ya sea al término del plazo o si se termina anticipadamente, sin necesidad de notificación alguna ni de desahucio y a entregarlo materialmente y a salvo al Arrendador, con el solo demérito del tiempo y del uso normal. Todas las obras y mejoras que hiciera el Arrendatario como son instalación eléctrica, instalación de sanitarios, ventanas, puertas, pisos así como cualquier mejora que realice dentro del local pasarán a ser propiedad del Arrendador y quedaran a beneficio del edificio al término del presente Contrato y éste no podrá retirarla a menos que, expresamente y por escrito, así lo solicite el Arrendador, mismo que en ningún caso estará obligado a pagarle cantidad alguna por dichas obras o mejoras. Se exceptúa de lo anterior todos los bienes muebles, que aunque este adheridos al edificio puedan ser desprendidos y retirados, siempre y cuando, no se afecte la estructura y construcción del mismo, obligándose el Arrendatario a hacer, a su costa, las reparaciones necesarias causadas por motivos del desprendimiento de dichos bienes.-----

Así mismo, el Arrendatario deberá sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo o de obligaciones frente a terceros como lo es contra todas las quejas o daños derivados de actos u omisiones del Arrendatario, sus empleados, que puedan surgir durante el plazo de vigencia del presente Contrato.-----

Al termino del presente contrato ambas partes están de acuerdo en que el arrendatario tiene derecho a prorrogar el presente contrato por un periodo igual, siempre y cuando se

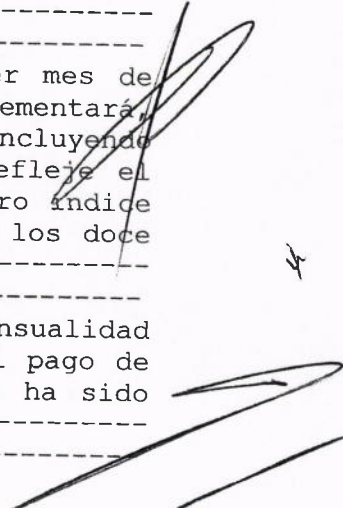
encuentre al corriente del pago de sus rentas; conviniendo las partes que el incremento que se aplicara a la prorroga o nuevo contrato será por acuerdo de ambas partes.-----

-----  
**CUARTA. Renta.** (1) El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador una renta anual (la "Renta") por la cantidad de \$2,964.000.00 (Dos millones novecientos sesenta y cuatro mil pesos 00/100) moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) que le corresponda, así como cualquier otro impuesto aplicable al pago de la Renta de conformidad con las leyes fiscales aplicables, a partir de la Fecha de Inicio y durante la vigencia del presente Contrato. El Arrendatario se obliga a pagar la Renta al Arrendador en doce (12) pagos mensuales (cada pago una "Mensualidad" y en conjunto las "Mensualidades") por la cantidad de \$247.000.00 ( Dosientos cuarenta y siete mil pesos 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) cada una, mensualidad que ya incluye el impuesto al valor agregado ("IVA"), mismos que deberán realizarse en fondos inmediatamente disponibles y que deberán pagarse dentro de los diez (10) primeros días naturales de cada mes (cada una, una "Fecha de Pago") mediante cheque nominativo a nombre de quien el arrendador señale.-----

-----  
Toda Mensualidad deberá ser cubierta íntegramente, aún cuando el edificio se ocupe parcialmente o por un lapso menor a un mes. Contra el pago de cada Mensualidad, el Arrendador entregará al Arrendatario una factura por la cantidad correspondiente.-----

-----  
En caso de que el Arrendatario no pague alguna Mensualidad en la Fecha de Pago correspondiente y el Arrendador incurriera en gastos de cobranza (los "Gastos de Cobranza") judiciales o extrajudiciales, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, gastos por honorarios legales, mediación, transporte, comunicación o cualquier otro tipo de gasto o costo en los que incurra el Arrendador con motivo del retraso del Arrendatario, el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador a la vista los Gastos de Cobranza más el IVA correspondiente.-----

-----  
Las partes convienen en que a partir del décimo tercer mes de vigencia del presente Contrato la Renta se incrementará, aplicándose a las Mensualidades pagaderas a partir e incluyendo el décimo tercer mes, de acuerdo a la inflación que refleje el Índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro índice que lo sustituya publicado por el Banco de México para los doce (12) meses anteriores.-----

-----  
En caso de que el Arrendador reciba el pago de una Mensualidad extemporáneamente, no significará que el término para el pago de la misma ha sido prorrogado o que el presente Contrato ha sido modificado o novado de manera alguna.-----  




**QUINTA. Intereses Moratorios.** (1) Las partes convienen que la falta de pago de cualquier obligación de carácter económico establecida en el presente Contrato causará intereses moratorios a una tasa del veinte por ciento (20%) anual. Esta tasa anual de interés moratorio se aplicará mensualmente sobre el importe total de cualesquier cantidades no pagadas puntualmente y será exigible a la vista, aplicándose desde el primer día en que se incurra en mora hasta el pago total de la obligación correspondiente.-----

El pago de intereses moratorios no se interpretará como una extensión del plazo o prórroga para el pago de las cantidades que el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador conforme al presente Contrato, ni como una dispensa, remisión, compensación o novación de cualquier obligación del Arrendatario de pagar todas las cantidades que se deriven del presente Contrato en la fecha o fechas establecidas en el mismo.-----

**SEXTA. Entrega del Edificio.** El Arrendatario se obliga a recibir el Edificio en la fecha y hora que le indique el Arrendador, mediante acta de entrega debidamente suscrita en la que se describa el estado en que el mismo es entregado.-----

**SÉPTIMA. Apertura del Edificio.** El Arrendatario pacta y se obliga a operar y abrir al público el 1º Febrero de 2013, (en lo sucesivo "Fecha de Apertura"); fecha que empezara a correr los doce meses de renta, en caso de que la apertura sea anterior a la fecha citada en la presente clausula el Arrendatario pagara el mes completo al Arrendador.-----

**OCTAVA. Depósito en Garantía.** El Arrendatario a la firma del presente Contrato, se obliga a constituir un depósito en garantía por un monto equivalente a una mensualidad de la renta, el cual servirá para garantizar, hasta donde alcance: (i) El pago de cualquier prestación u obligación insoluta a cargo del Arrendador derivada del presente Contrato; (ii) El pago de cualquier reparación que requiera el Edificio por los desperfectos causados por el Arrendatario, sus empleados, contratistas, clientes o visitantes; y, (iii) El pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir por parte del Arrendatario, el término del presente Contrato y/o a la desocupación y entrega del Edificio, tales como: servicio telefónico, energía eléctrica, impuestos, etc.-----

El Arrendatario, se obliga, durante toda la vigencia del presente Contrato y hasta en tanto no desocupe y entregue El Edificio, a mantener y actualizar el monto de dicho depósito en la misma proporción en que se incremente la Renta del Local Comercial en los términos convenidos en el presente Contrato, dentro de los cinco días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que ocurra el incremento, sin necesidad de requerimiento previo

por parte del Arrendador.-----

El Arrendatario contará con un plazo de veinte días naturales, contados a partir de la terminación del presente Contrato, para entregar al Arrendador los comprobantes en donde acredite que el Arrendatario no adeuda cantidad alguna, por concepto de impuestos o servicios de agua, luz, teléfono o cualquier servicio de cablevisión correspondientes al Edificio. Si al término del plazo señalado el Arrendatario no hubiese entregado dichos comprobantes, el Arrendador no tendrá obligación de devolver al Arrendatario el importe correspondiente al depósito en garantía referido. En caso de que esta hubiere entregado al Arrendador los comprobantes citados, el Arrendatario tendrá el derecho a que, dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir de la entrega de dichos comprobantes, se le reintegre el importe del depósito efectuado, sin intereses o al reembolso del remanente de dicho depósito, en caso de que parte del mismo, hubiese sido utilizado para cubrir los conceptos a que se ha hecho referencia en los incisos (i) y (ii) de esta cláusula.-----

Si el monto total del depósito en garantía no resultara suficiente para cubrir los costos del Arrendador, de acuerdo a lo señalado, cualquier obligación de pago pendiente por parte del Arrendatario se considerara como pendiente de cobro y el Arrendador tendrá el derecho de ejercitar todas las acciones que procedan en contra del Arrendatario respecto de tales obligaciones no cubiertas.-----

**NOVENA. Adecuaciones, Remodelaciones, Modificaciones y Mejoras al Edificio.** El Arrendatario entrega en este acto el Manual de Adaptaciones que regirá en el Edificio, a fin de que éste esté en condiciones de preparar el anteproyecto de instalaciones y adaptaciones que llevará a cabo incluyendo planos y especificaciones, deberá presentar para su revisión por parte del Arrendador, dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato y éste, una vez que lo hubiere revisado, hará al Arrendatario los comentarios que considere pertinentes, a fin de que éste, proceda a hacer los ajustes necesarios para estar en condiciones de someter, dentro de los quince días posteriores, el proyecto definitivo para la autorización de parte del Arrendador dicho proyecto, una vez aprobado y debidamente firmado por las partes pasará a formar parte integral del presente Contrato.-----

El Arrendatario se obliga a efectuar únicamente las adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y/o adiciones (las "**Remodelaciones**") en Edificio que el Arrendador haya aprobado previamente por escrito.-----

**DÉCIMA. Mantenimiento del Edificio.** Las partes convienen que el Arrendador no tendrá responsabilidad alguna de mantener o reparación alguna al Edificio, renunciando el Arrendatario a



cualquier derecho que pudiera corresponderle con motivo de lo anterior.-----

El Arrendatario se obliga a conservar y mantener en buen estado el edificio y cada parte del mismo, incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores de las puertas, salidas de emergencia, ventanas, vidrios, instalaciones de servicios públicos, instalaciones de plomería y drenaje dentro del edificio o bajo la losa de piso incluyendo también el libre flujo a la línea principal del drenaje, accesorios, calefacción, aire acondicionado, equipos mecánicos exteriores que den servicio al edificio, así como paredes interiores, pisos y techos.-----

El Arrendatario podrá contratar, a su nombre y cargo, a un contratista calificado, aprobado por el Arrendador, que preste servicios de (a) inspección, ajuste, limpieza y reparación de equipos.-----

**DÉCIMA PRIMERA. Inspección del Edificio.** El Arrendatario se obliga a permitir que los representantes del Arrendador inspeccionen y examinen el Edificio en cualquier momento y con previo aviso. -----

**DÉCIMA SEGUNDA. Publicidad y Nombre del Edificio.** Las partes convienen que el Arrendatario podrá establecer programas de publicidad y de eventos promocionales en cualquier momento encaminados a difundir la ubicación de sus oficinas al público.--

**DÉCIMA TERCERA. Servicios.** Serán a cargo del Arrendatario el costo de los servicios de energía eléctrica y teléfono, así como el de las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de los mismos que, desde luego, deberán sujetarse a las leyes y reglamentos aplicables.-----

El importe de los derechos por el servicio público de agua potable, incluyendo el de la toma, en su caso, que correspondan al Edificio, será pagado por el Arrendatario a quien corresponda.-----

**DÉCIMA CUARTA. Uso Pacífico del Edificio.** El Arrendador se obliga a garantizar al Arrendatario el uso pacífico del Edificio durante el tiempo de vigencia del Contrato sin que sea responsable, en ningún caso, por los daños y perjuicios ocasionados al Arrendatario, por casos fortuitos o de fuerza mayor, o actos u omisiones de terceros. Asimismo, el Arrendador no será responsable por cualquier daño o perjuicio sufrido por el Arrendatario por causas no imputables directamente al Arrendador, su personal, apoderados o factores.-----

**DÉCIMA QUINTA. Incorporación del Reglamento y del Manual.** Las partes convienen que el Reglamento y el Manual serán notificados con posterioridad al Arrendatario a fin de que se

obligue a observar y cumplir lo establecido en dicho reglamento y en el manual referido, una vez notificado dichos instrumentos entrara en vigor la obligación por parte del arrendatario para sujetarse a lo ahí dispuesto.-----

**DÉCIMA SEXTA.** Todos los bienes que se encuentren dentro del Edificio, quedarán bajo la custodia y responsabilidad del Arrendatario, así mismo queda obligado a colocar en el Edificio, los extinguidores o extintores que señalen las compañías de seguros y a mantenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento.-----

**DÉCIMA SÉPTIMA. Subarrendamiento y Cesión.** El Arrendatario no podrá subarrendar, ceder, traspasar o disponer de cualquier otra forma de todo o parte de el Edificio, incluyéndose cualquier tipo de anexidades o conexidades así como los derechos y obligaciones adquiridos por el en este Contrato, salvo que obtenga la autorización previa y por escrito del Arrendador.-----

El Arrendador podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato en favor de cualquier persona, mediante notificación por escrito al Arrendatario.-----

**DÉCIMA OCTAVA. Rescisión.** Las partes convienen que el Arrendador tendrá el derecho de rescindir el presente Contrato sin necesidad de resolución judicial en los siguientes casos:-----

a) Por la falta de pago oportuno y total a su vencimiento por parte del Arrendatario de una o más Mensualidades, Gastos de Cobranza, Cuotas de Mantenimiento, penas convencionales y/o demás conceptos establecidos en el presente Contrato y el Reglamento;--

b) Por el incumplimiento por parte del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones contenidas en este Contrato distintas a las obligaciones de pago;-----

c) Si cualquier declaración efectuada por el Arrendatario en el presente Contrato resulte falsa;-----

d) Si cualquier certificación, reporte, póliza o documento entregado por el Arrendatario al Arrendador en relación con el presente Contrato que contenga información falsa;-----

e) Por la realización por parte del Arrendatario de cualquier acto u omisión contrario a las normas y disposiciones contenidas en el presente contrato.-----

f) Si el Arrendatario o un tercero demanda la declaración de concurso mercantil del Arrendatario, o si el Arrendatario cede sus bienes para beneficio de sus acreedores, o por la admisión por escrito del Arrendatario de su incapacidad para pagar sus deudas en general a su vencimiento, o su consentimiento para la



designación de un conciliador, síndico, interventor o liquidador, o que el Arrendatario pretenda obtener una resolución de concurso o una resolución de naturaleza similar conforme a las leyes aplicables de México, incluyendo, sin limitar, el Código Civil aplicable al lugar de residencia o la Ley de Concursos Mercantiles; o que mediante resolución judicial se le designe un síndico, interventor o liquidador para sí mismo o para cualesquiera de sus bienes, o se haya emitido respecto del Arrendatario o sus bienes una resolución relativa a quiebras, concurso, reestructuración de pasivos, quitas sobre sus deudas, o instaurado un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso o reestructuración de pasivos o se haya dictado providencia precautoria o medida cautelar alguna, y que cualquiera de dichos procedimientos subsista sin cancelarse por un período de sesenta (60) días;-----

g) Cualquier otra causa establecida por ley.-----

(2) En caso de que (a) el Arrendatario decida dar por terminado anticipadamente el presente Contrato éste deberá notificar por escrito al Arrendador con 90 días de anticipación y pagar una pena convencional de (12) doce meses de renta mensual vigente al momento de la notificación. -----

**DÉCIMA NOVENA.-** **Confidencialidad.** (1) Toda la información contenida en este Contrato que sea identificada por escrito como privilegiada y/o confidencial por cualquier parte, se tratará como información privilegiada y/o confidencial por las demás partes de este Contrato y por lo tanto, ninguna de las partes podrá revelar dicha información a persona alguna (con excepción de sus afiliadas, funcionarios, consejeros, directores y apoderados, incluyendo contadores, abogados y demás asesores profesionales, en el entendido que las personas a quienes se divulgue dicha información serán informadas de la naturaleza confidencial de dicha información e instruidas a mantener dicha información confidencialmente), sin el consentimiento previo y por escrito de la parte que lo solicite, salvo en el supuesto de que (a) dicha información sea requerida por alguna autoridad administrativa o judicial en el ejercicio de sus facultades; o (b) dicha información se convierta en pública por algún motivo que no se relacione con un incumplimiento a esta Cláusula Vigésima Primera.-----

(2) Las partes de este Contrato convienen en mantener la confidencialidad de la información a que se refiere el inciso anterior, excepto que dicha información podrá revelarse (a) a los directores, consejeros, funcionarios y empleados, incluyendo asesores legales o fiscales y auditores de sus afiliadas (en el entendido que las personas a quienes se divulgue dicha información serán informadas de la naturaleza confidencial de dicha información e instruidas a mantener dicha información confidencialmente); (b) en caso de solicitud o requerimiento por

alguna autoridad administrativa o judicial, en el ejercicio de sus facultades; (c) a cualquier otra parte de este Contrato; (d) en relación con el ejercicio de cualquier recurso, acción o procedimiento que se relacione con el presente Contrato o el ejercicio de los derechos que de éste deriven; (e) con sujeción a un contrato sustancialmente en los términos de esta Cláusula, a cualquier cesionario o participante autorizado de los derechos y obligaciones derivados de este Contrato; (f) con el consentimiento de la parte afectada; o (g) en la medida en que dicha información se convierta en pública por algún motivo que no se relacione con un incumplimiento a esta Cláusula.-----

(3) Se considerará que una persona obligada en los términos de esta Cláusula ha cumplido con sus obligaciones de confidencialidad en relación con la información a que se refieren los dos incisos anteriores, cuando esa persona use, para mantener la información confidencial, el mismo grado de cuidado que usa con su propia información confidencial.-----

**VIGÉSIMA. Subrogación.**.- El Arrendatario se subroga en todas y cada una de las obligaciones en que el Arrendador pudiera incurrir como consecuencia del presente Contrato por cualquier tipo de accidente o reclamación de terceros que se hiciere con relación a la instalación, adecuación, operación o funcionamiento del negocio que establecerá el Arrendatario en el Edificio; por lo anterior, el Arrendatario se obliga a dejar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier demanda, queja o reclamación derivada de la instalación o funcionamiento del negocio que el Arrendatario instalará en el Edificio. En caso de que el Arrendador tuviere que hacer alguna erogación, por cualquiera de estos motivos, el Arrendatario deberá rembolsar la cantidad erogada al Arrendador en un plazo no mayor de ocho días siguientes a su reclamo.-----

**VIGÉSIMA PRIMERA. Avisos.** Todos los avisos y notificaciones que se requieran en términos de este Contrato deberán ser dirigidas a los domicilios citados en el antecedente del presente contrato domicilios que se tiene por reproducidos en su totalidad para los efectos legales a los que haya lugar.-----

Las partes deberán informarse por escrito de cualquier cambio de domicilio que tuvieren y en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones de cualquier índole que dirijan al último domicilio indicado, surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.-----

**VIGÉSIMA SEGUNDA. Modificaciones y Renuncias.** Ninguna modificación de este Contrato o renuncia de cualquiera de sus partes tendrá efecto, excepto cuando se otorgue por acuerdo escrito firmado por ambas partes.-----



**VIGÉSIMA TERCERA. Integridad del Contrato.** El presente Contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad.-----

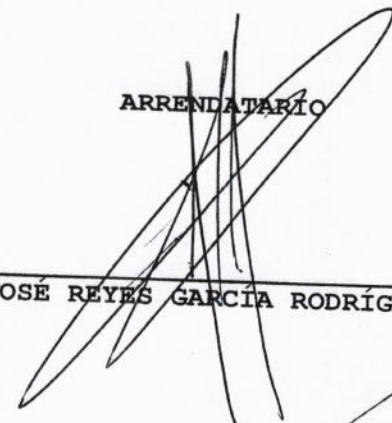
**VIGÉSIMA CUARTA. Jurisdicción y Legislación aplicable.** Las partes a este instrumento están de acuerdo en que este Contrato será interpretado conforme a y regulado por la legislación vigente del Estado de Hidalgo, y que para el caso de conflicto o disputa en cuanto a su interpretación, ejecución y cumplimiento, las partes se someten exclusivamente a los tribunales competentes de la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo renunciando en este acto a cualquier otro fuero que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otro modo.---

Leído que fue el presente Contrato por las partes, es suscrito por las mismas en la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, el 1 primero de Febrero del año 2013.-----

ARRENDADOR

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ OLIVARES

ARRENDATARIO

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ REYES GARCÍA RODRÍGUEZ.

TESTIGO

  
\_\_\_\_\_  
RENÉ GONZÁLEZ ESTRADA.

TESTIGO

  
\_\_\_\_\_  
VÍCTOR VERGARA OVIEDO.