

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON AVAL SOLIDARIO

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte como arrendador la Sra. MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CASTILLO propietaria del inmueble (acreditando la propiedad con escritura pública No. 16180 de fecha 20 de mayo de 1998, ante el Notario Público No. 1 de la Ciudad de Zacatecas Sr. Lic. Raúl Castro Montiel y por la otra como arrendatario, la PRESIDENCIA MUNICIPAL DE ZACATECAS. Contrato celebrado únicamente por 184 metros el inmueble ubicado en AVENIDA UNIVERSIDAD No. 506 LETRA F DE LA CIUDAD DE ZACATECAS, ZAC., el cual será destinado para OFICINA MUNICIPAL mismo contrato que las partes sujetan y obligan en forma voluntaria a la siguientes cláusulas por convenir así a sus intereses.

C L A U S U L A S

1).- LA LIC. MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CASTILLO da en arrendamiento a la persona denominada PRESIDENCIA MUNICIPAL DE ZACATECAS el bien inmueble anteriormente citado, y el inquilino a su vez acepta las condiciones y términos que rigen el presente contrato, así como las condiciones aptas en que se encuentra el inmueble materia del presente contrato de arrendamiento, siendo estas condiciones aptas para la operación de la negociación comercial a instalar por parte del inquilino en referencia.

2).- El arrendatario pagará al arrendador o a quienes sus derechos represente, la cantidad de \$5,500.00 (CINCOMIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) los primeros 9 meses y \$5,775.00 (CINCOMIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) los 3 meses siguientes, mas los correspondientes impuestos o determinaciones fiscales que las partes están o podrán estar obligadas en liquidar, por el concepto de arrendamientos en forma mensual de la localidad ahora otorgada en arrendamiento, misma cantidad que deberá de ser cubierta por el arrendatario, en forma puntual y por meses adelantados, mediante un depósito ante la Institución de Crédito **BANAMEX, S.A.**, ingreso que deberá ser efectuado a la cuenta del arrendador y que se individualiza bajo el número **166 615853**, lo anterior dentro del término de cinco primeros días de cada mes en curso de la vigencia del contrato, y mediante la entrega de la ficha de depósito correspondiente en forma mensual a la Lic. María del Carmen Vázquez Castillo, esta procederá a la entrega del recibo de arrendamiento correspondiente al mes que se esté liquidando, aclarando que en caso de que el inquilino no realice el pago en el término acordado entre partes, el depósito a la cuenta bancaria a efectuarse se tomará en primer momento al pago de los intereses moratorios que se hubiesen generado al día en que se efectúe el depósito y sobre el saldo total que se mantenga a ese momento y en caso de remanente, la cantidad restante se tomara como abono al valor de arrendamiento, motivo por el cual, no se hará entrega del recibo de arrendamiento, hasta en tanto este debidamente liquidado el adeudo total correspondiente a cada mensualidad de arrendamiento, valor de arrendamiento que deberá ser liquidado a partir de que se firme el presente contrato de arrendamiento que ahora nos ocupa.

3).- Convienen las partes contratantes, que en caso de que el arrendatario no pague en forma oportuna, el valor de la renta ahora convenida entre las partes contratantes del bien inmueble que ahora se otorga en arrendamiento, y motivo del presente contrato, el valor de renta causara un interés moratorio del 5% en forma mensual y desde el día en que no se verificara el pago de renta, es decir, a partir del sexto día de la operación de efectuar el pago de arrendamiento, así como por todos y cada uno de los meses de renta insolutos, generados por el arrendatario a favor del arrendador o quien sus derechos represente, lo anterior sin que se entienda por el pago de intereses, plazo de espera de ninguna índole, ya que la obligación implícita es el pago puntual del valor de arrendamiento dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes en curso y vigencia del contrato de arrendamiento o mientras que el inquilino tenga a bien ocupar el inmueble.

4).- Le esta estrictamente prohibido al arrendatario o a quien sus derechos represente, traspasar o sub arrendar todo o parte del inmueble materia del presente contrato, y en caso de hacerlo, esto será previo permiso otorgado por el arrendador en forma escrita, pero sin liberarse de cualquier obligación ahora nacida para el arrendador dentro del presente contrato. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1819, al 1826 del Código Civil para el Estado de Zacatecas. Ya que en caso de efectuarse estas prohibiciones por parte del inquilino, tomara vigencia la cláusula doceava del presente contrato y a partir de esa fecha en que sean realizadas las acciones inadecuadas por el inquilino y aquí citadas al valor de arrendamiento, se obliga el inquilino en pagar en forma mensual lo citado en la cláusula doceava del presente contrato.

5).- El arrendatario solo podrá destinar el inmueble dado en arrendamiento para OFICINA MUNICIPAL, concretamente para la instalación de una negociación comercial con el giro de OFICINA MUNICIPAL.

6).- El arrendatario no podrá sin consentimiento otorgado por escrito del arrendador, variar la forma y condiciones en que se encuentra el bien inmueble materia del presente contrato, ya que este se encuentra en condiciones óptimas para el desempeño de la negociación comercial a instalarse por el ahora inquilino o, y en su caso de que por parte del inquilino se realizarán modificaciones o adecuaciones en beneficio de su negociación comercial, este mismo el arrendatario, se obliga en que al hacer modificaciones o adecuaciones para el buen uso de la explotación a sus necesidades del bien inmueble ahora dado en arrendamiento, y estas provoquen alguna alteración en perjuicio del inmueble, todos y cada uno de dichos gastos para lo anterior, serán por cuenta única y exclusiva del arrendatario, debiendo el mismo entregar el inmueble en el estado de conservación en que lo recibiera en forma conjunta con las modificaciones o adecuaciones realizadas, ya que las mismas quedaran en beneficio del inmueble, sin que el arrendatario o quien sus derechos represente, puede pedir contra prestación alguna, en especie o efectivo, o bien suspender el pago de renta alguna, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Código Civil vigente para el Estado de Zacatecas.

7).- El arrendador o quien sus derechos represente, no adquiere ninguna obligación para con el arrendatario, tales como la pérdida de objetos, mercancías, valores u objetos de cualquier propiedad, así como incendio, terremotos cual quien caso fortuito o fuerza mayor que podría ocurrir en el lugar en que se encuentre el inmueble dado en arrendamiento lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 1794, mas sin embargo el arrendatario si esta obligado a efecto de que si se causa perjuicio cualquiera que fuese, incluso por caso fortuito o fuerza mayor ajena al arrendatario, tales como incendio causado o no por el arrendatario, explosión o cualquiera que fuese, se obliga a pagar los daños y perjuicios que sean causados al inmueble y a entera satisfacción de la LIC. MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CASTILLO.

8).- Las partes convienen en que el termino del presente contrato será de 1 AÑO (DOCE MESES) forzoso para ambas partes y el cual comenzara a partir de la fecha en que firma el presente contrato, conviniendo las partes, que si se desea dar por terminada el presente contrato por parte del inquilino en forma anterior a la prevista en el presente instrumento, este mismo deberá de dar aviso por escrito al propietario del inmueble, cuando menos con una plazo de 60 días de anticipación y previa autorización del dueño del inmueble, el inquilino hará entrega de la posesión física y legal mediante la entrega de las llaves de acceso al inmueble dado en arrendamiento, y desde luego a entera satisfacción del arrendador, sin liberarse por lo anterior el arrendatario de pagar al arrendador una penalidad de dos meses de arrendamiento, por la no terminación total del presente contrato en cuanto al tiempo compete de acuerdo al artículo 1758 del código civil, y con ello la Lic. María del Carmen Vázquez Castillo, podrá disponer del inmueble en forma inmediata para los usos y fines que a el convenga a sus intereses.

9).- En caso de que el presente contrato de arrendamiento, sea efectuado o su vigencia sea superior al termino de un año, entonces el valor de arrendamiento las partes convienen en que el mismo sea ajustado en forma anual, partiendo del valor del ultimo mes de arrendamiento mas el indice nacional de precios al consumidor o bien al monto de valor de la inflación que publique el banco de México, mas 2 puntos porcentuales o el que ocurra mas alto entre estos dos, ajuste que cobrara la vigencia del mismo al mes en que se cumpla la anualidad del presente contrato, por ello el valor de arrendamiento y recibo para tal efecto a expedirse será por una cantidad mayor a la aquí contratada o mayor al mes anterior de cumplimiento de la anualidad.

10).- El arrendatario conviene en efectuar las mejoras, acondicionamiento o remodelación que se requieran para el buen funcionamiento de la localidad ahora arrendada, con la única finalidad de que el giro a establecer sea de su completa necesidad para e inquilino, ya que estas mejoras serán también explotadas para su propio fin, obligándose a cuidar las instalaciones originales del inmueble dado en arrendamiento, y en caso de realizar remodelaciones o mejoras al inmueble dado en arrendamiento, así mismo si este se encuentra en la Ciudad de Zacatecas corre por cuenta del inquilino realizar los tramites realizar los tramites correspondientes ante Monumentos Coloniales, o cualquier autoridad o dependencia que así lo requiera, librando de cualquier obligación o pago al arrendador o quien sus derechos lo represente, así mismo el

arrendatario no tendrá derecho a retener el valor de la renta por tal concepto, o bien a solicitar contra prestación alguna por lo anterior, por lo que desde este momento acepta y se obliga a dejar las mejoras o remodelaciones efectuadas a dicha finca arrendada en la misma y por consiguiente no teniendo derecho a cualquier contra prestación alguna al respeto.

11).- El arrendatario se obliga decorar y acondicionar el local que ahora se otorga en arrendamiento, de conformidad con las necesidades que su propio giro especificado requiera para ello.

12).- Si al termino del plazo convenido entre las partes en la cláusula 8ª. Continúa el inquilino o quien sus derechos lo represente, ocupando la localidad, cualquiera que fuese el motivo y mientras se otorga la condición de desocupación, se contratara nuevo valor de renta, o bien se prorrogara el presente contrato por un termino no mayor a un año, teniendo que pagar el inquilino o quien sus derechos represente, como valor de renta de forma mensual, la cantidad de \$11,000.00 (ONCE MIL PESOS 00/100M.N), mas impuestos fiscales, lo anterior hasta en tanto sea formulado el nuevo contrato de arrendamiento, a satisfacción plena del arrendador, virtud de ello el presente contrato, iniciara un vigencia por el lazo de un año comenzando en la fecha de terminación del mismo, pero a valor convenido en la presente cláusula , siendo que de lo anterior, también se tiene plena obligación para el aval o fiador, por lo cual la presente obligación en forma conjunta con las demás cláusulas, queda de lo anterior enterado el aval y la obligación de el mismo, no terminara, hasta en tanto sea satisfecho el requisito citado en el presente contrato y por consiguiente el plazo de inicio de la presente cláusula inicia el 15 de septiembre 2010, para finalizar el día 14 del mes de septiembre del año 2011.

13).- Le está expresamente prohibido al arrendador, tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables.

14).- Para seguridad y garantizar el cumplimiento en todas las presentes cláusulas, sobre el presente contrato, el mismo lo firman en mancomún y solidariamente con el arrendatario, el xxxxxxx señalado como domicilio particular xxxxxx y quien se ostenta como representante legal de la persona quien formula el presente contrato de arrendamiento, reconociendo el aval solidario en forma ilimitada, que hace suyas todas y cada una de las obligaciones establecidas y convenidas en el presente contrato y hacen suyas además todas las renunciaciones y los beneficios de orden de exclusión , no cesando su responsabilidad y obligación, hasta en tanto el arrendador se de por recibido de la localidad otorgada ahora en arrendamiento y de todo lo que se quede adeudando por virtud del presente contrato, sus prorrogas, esperas y tiempo proveniente de la residencia que ocurra para la entrega de la localidad. También se hace responsable del pago del costo de desperfectos que por el mal uso de la localidad fueran causados por el arrendatario, el inquilino también se obliga cubrir los servicios de energía eléctrica, agua potable, gas y contrataciones, así como cualquier deuda que tenga para efecto de dejar saneada de deuda alguna al inmueble motivo del presente contrato.

15).- El arrendatario conviene en que la localidad arrendada la recibe en buen estado de conservación, aceptando por consiguiente lo establecido en el artículo 1772 del Código Civil, siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dicho local se tuviesen que realizar, para efecto de tener el inmueble en las condiciones de uso en que ahora le es entregado al inquilino.

16).- No podrá el arrendatario detener la renta por ningún título judicial o extra judicial, ni por falta de compostura ni por reparación que el arrendatario hiciere, sino en caso de necesitar estas, las mismas tendrán que ser por cuenta y valor del inquilino, sin que exista remuneración de ninguna clase al respecto, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 1756, 1757, 1758, 1784 fracciones I, II, III, IV, 1786, 1787, 1788, 1793, 1794, 1796, 1799, 1800, 1801, 1805, 1806 y 1807. Todos y cada uno del Código Civil, vigente para el Estado de Zacatecas.

17).- Para obligación en el cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato, el arrendatario entregara como DEPOSITO la cantidad de xxxxxx que será devuelta al inquilino en forma posterior a la desocupación y entrega física y legal del inmueble materia del presente contrato, siempre y cuando no se tenga adeuda alguna de cualquier tipo que tenga que liquidar por parte del inquilino y que este mismo hubiese cumplido con todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato, tales como valores de arrendamiento pendientes de liquidar, consumos de fluidos varios o cualquier otro gravamen o carga que tenga a bien causar perjuicio al inmueble otorgado en arrendamiento, valor de deposito que será debidamente ajustado o actualizado en forma anual al valor vigente de arrendamiento, de tal forma que el valor del deposito siempre será el mismo valor de arrendamiento.

18).- Convienen las partes contratantes, así como los avales solidarios ilimitadamente, en que ellos mismos renuncian al fuero de sus domicilios y se sujetan de forma voluntaria, al a Jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Zacatecas Capital. O bien en la ciudad que el propietario del inmueble tenga a bien designar para la tramitación del mismo

19).- Se conviene entre las partes contratantes que el inquilino se obliga a que en un termino no mayor de quince días naturales a la celebración de sus contratos de fluidos varios, tales como de energía eléctrica, agua, teléfono y todo lo necesario e indispensable para la operación de su establecimiento, obligándose de igual forma a efecto de verificar los pagos de estos servicios a las dependencias correspondientes, obligándose de igual forma a afecto de acreditar en la fecha correspondiente a tales obligaciones al propietario del inmueble, que esos conceptos de servicios se encuentran al corriente en sus pagos y en caso de retraso en el pago de estos a elección del arrendador por la falta en efectuar dichos pagos o la simple demostración de los mismos se podrá dar por rescindido el presente contrato de arrendamiento, ya que la finalidad de la presente cláusula, es el hecho de que por parte del arrendatario no se dejen deudas sobre el inmueble que en su momento el arrendar tuviese que liquidar por ser gravámenes en perjuicio del inmueble y no del arrendador.

Leído y explicado que les fuera a las partes, lo firman en la Ciudad de Zacatecas, Zac. a los 15 días del mes de septiembre del 2010.

ARRENTADOR

MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CASTILLO

ARRENTARIO

ARNOLFO ALFREDO RODRIGUEZ REYES
PRESIDENTE MUNICIPAL

MARIZA CARDENAS HERNANDEZ
SINDICO MUNICIPAL

JUAN ANTONIO RUIZ GARCIA
SECRETARIO DE GOBIERNO MPAL