

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE CARLOS SALAZAR SILVA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ALVAREZ REPRESENTADO POR MANUEL ANTONINO RODALES TORRES A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", Y A AMBAS "LAS PARTES"; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

DEL ARRENDADOR

- I. Que es de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad legal para celebrar el presente contrato.
- II. Que el bien inmueble objeto del presente contrato es de mi propiedad, por lo cual poseo capacidad legal para contratar y obligarme.
- III. Que está al corriente del pago de los impuestos, que cuenta con el RFC (Registro Federal de Causantes) SASC530729UD9 en el régimen de Arrendamiento de Inmuebles.
- IV. Que tiene su domicilio fiscal en Bosque de Viena #935 en el Fraccionamiento Real Hacienda de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima.

DEL ARRENDATARIO

- I. Que es de nacionalidad mexicana, mayor de edad.
- II. Que es una persona física y posee capacidad legal para contratar y obligarse.
- III. Que tiene su domicilio fiscal en J. Merced Cabrera #55, Col. Centro de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima.
- IV. Que desea arrendar el bien inmueble, objeto del presente contrato, para uso exclusivo de local comercial en el giro de Caja Receptora del Municipio de Villa de Álvarez.
- V. Que lleva a cabo la actividad comercial misma que dedica a Caja Receptora del Municipio de Villa de Álvarez.

"LAS PARTES" acuerdan la celebración del presente contrato, reconociéndose recíprocamente la personalidad que ostentan, señalando que no existen vicios, error, dolo ni mala fe en el mismo, y que lo celebran de manera voluntaria sujetándose a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "LAS PARTES" convienen celebrar el presente contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la calle Prolongación Hidalgo Número 923 A Fraccionamiento Real Hacienda de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" otorga el uso del inmueble señalado en la cláusula que antecede, mismo que se encuentra en excelente estado físico cuyas características se encuentran señaladas en el anexo 1 del presente contrato y que cuenta con los requisitos de salubridad e higiene para llevar a cabo la actividad comercial que **"EL ARRENDATARIO"** requiere y por lo tanto recibe a su entera satisfacción.

TERCERA.- Que el inmueble objeto del presente contrato es para llevar a cabo el desempeño de las actividades comerciales declaradas por **"EL ARRENDATARIO"**. Por lo que todas aquellas ajenas a las descritas será motivo de terminación del presente contrato.

A efecto de lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** Se obliga a entregar a **"EL ARRENDADOR"**, copia simple de la documentación que de manera enunciativa y no limitativa a continuación se señala, y que según corresponda a los servicios y permisos necesarios para operar la negociación, mismos que constituirán anexos al presente convenio.

- a. Permiso del Ayuntamiento con giro permitido.
- b. Contrato de servicio de Energía Eléctrica
- c. Contrato de servicio de Agua
- d. Contrato de Teléfono
- e. En general toda contratación de servicios que lleve a cabo y que se encuentre ligado al inmueble objeto del presente contrato.

CUARTA.- "LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato se celebra por un periodo de 3 meses a partir de la firma del mismo, una vez vencido dicho término **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a entregar el inmueble a **"EL ARRENDADOR"** sin necesidad de declaración judicial. Sin perjuicio de la forma en que se devuelva el inmueble, el mismo deberá ser entregado en las condiciones en que fue entregado en arrendamiento, de conformidad el anexo 1.

Para efecto de dar por terminado el presente contrato en el periodo de prórroga y de manera anticipada en los términos de la cláusula décima séptima inciso b), **"LAS PARTES"** se obligan a notificar por escrito con al menos 30 días de anticipación, en caso que **"EL ARRENDATARIO"** no cumplirse con dicha formalidad, se obliga a cubrir el importe correspondiente a la pena convencional descrita en la cláusula décima sexta del presente contrato, sin perjuicio de los daños y perjuicios que se genere.

PLAZA Hacienda

QUINTA.- "LAS PARTES" acuerdan que el monto que por concepto de arrendamiento pagará **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** es por la cantidad de \$ 5,400.00 (CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MN) más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA) menos la retención de I.S.R., misma que se deberá pagar en los primeros 07 días de cada mes, mediante depósito bancario a la cuenta 203-147505. Dicho depósito es en la institución bancaria BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. a nombre de **"EL ARRENDADOR"**. Una vez efectuado éste **"EL ARRENDATARIO"** deberá hacer el cambio del respectivo comprobante de la transferencia por el recibo de pago correspondiente. Para el caso que se continúe el uso del inmueble en el siguiente mes de renta, se deberá pagar la totalidad del mes, no obstante que se utilice solo un día.

SEXTA.- "LAS PARTES" acuerdan que el pago de los importes relativos a los servicios que se contraten durante la vigencia del presente contrato, entre otros el de agua, drenaje y saneamiento, luz, gas y teléfono, así como sus correspondientes excesos, estarán a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**. Al desocupar la finca, **"EL ARRENDATARIO"** deberá dejarlos totalmente cubiertos y entregar los comprobantes de pago de aquellos servicios contratados, siendo responsable de su importe ante **"EL ARRENDADOR"**.

"LAS PARTES" acuerdan que 30 días previos al termino del presente contrato, de continuar el interés respecto del arrendamiento, se podrá prorrogar éste por un periodo de 1 año, mediante la inserción de un anexo en el cual se estipulará, el monto de la renta que se deberá pagar a partir de la prórroga.

De igual forma para el caso que la prórroga sea tácita, ésta será por un periodo de 1 año a partir de la fecha de vencimiento del presente contrato, obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a actualizar el importe de renta tomando como factor índice de inflación emitido por el Banco de México, debiendo pagar la primera mensualidad y subsecuentes de la prórroga con montos actualizados.

SÉPTIMA.- Será responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"** la limpieza del local y cristales del mismo. **"LAS PARTES"** acuerdan que el **"EL ARRENDADOR"** cubrirá con personal de limpieza las áreas comunes: el corredor sin cristales, estacionamiento, calle y área de comedor, dentro del horario de 8:00 a 13:00 hrs. y de 16:00 a 19:00 hrs, fuera de este horario corresponderá a **"EL ARRENDATARIO"**. Será responsabilidad de **"EL ARRENDADOR"** brindar personal de vigilancia nocturna en el horario de 8:00 pm a 8:00 am para que realice rondines en la parte exterior a los locales comerciales, sin embargo no se hace responsable del interior del inmueble. El costo del personal descrito estará incluido en el valor de la renta, así como el pago de servicio de iluminación de la plaza central, del anuncio luminoso de "Plaza Hacienda", del mantenimiento de las sillas y mesas del área de los comensales.

PLAZA Hacienda

OCTAVA.- El monto que por concepto de rentas a pagar se señalan en la cláusula QUINTA, deberá hacerse de manera anticipada al mes que empezará a transcurrir, se cuenta con los primeros 07 días de cada mes para realizar el depósito. En caso de no hacerse el pago en la fecha señalada, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar por concepto de interés ordinario el 0.2 % diario, por la mensualidad omitida hasta la fecha de pago, sin perjuicio de lo anterior, en caso de no hacer el pago de 1 mensualidad **"EL ARRENDADOR"** podrá dar por terminado el presente contrato de arrendamiento de manera anticipada, obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a cubrir la pena convencional pactada en el presente contrato, así como a dejar el local en las mismas condiciones en que lo recibió de conformidad se estableció en el anexo 1.

NOVENA.- A la firma del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar por adelantado el primer mes de renta, así como, la cantidad equivalente a dos meses de renta por concepto de depósito en garantía, a efecto de responder por los daños que se causen al inmueble durante el arrendamiento, por lo cual este importe de garantía no podrá ser utilizado como pago por mensualidades. El importe en garantía será reintegrada a **"EL ARRENDATARIO"** cuando se dé por terminado el contrato, previa la verificación del estado en que se encuentra el inmueble así como la comprobación que todos los servicios han sido cubiertos, para efecto de lo anterior **"LAS PARTES"** convienen sujetarse a la evaluación que hagan de manera conjunta de conformidad a los conceptos señalados en el anexo 1.

DÉCIMA.- De conformidad al numeral 2331 del Código Civil vigente para el Estado de Colima, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a no variar la forma del local arrendado, salvo consentimiento expreso de **"EL ARRENDADOR"**, en caso de no existir tal consentimiento **"EL ARRENDATARIO"** cubrirá el pago de los daños y perjuicios que ocasione por la modificación realizada al inmueble arrendado.

DÉCIMA PRIMERA.- Toda aquella reparación que se requiera en el inmueble objeto del presente contrato, deberá ser notificada a **"EL ARRENDADOR"** para que esté enterado, la falta de notificación obliga a **"EL ARRENDATARIO"** a cubrir los daños y perjuicios que por tal omisión se generen; de igual forma aquellas reparaciones que deriven del uso del inmueble serán a costa de **"EL ARRENDATARIO"**, de conformidad al artículo 2305, 2334, del Código Civil vigente del Estado de Colima.

DÉCIMA SEGUNDA.- Toda aquella reparación, obra o modificación de mejora que se realice en el inmueble, se consideran parte del mismo, por lo cual, no existe obligación por parte de **"EL ARRENDADOR"** de pagar el importe de las mismas.

DÉCIMA TERCERA.- De conformidad con la cláusula TERCERA del presente Contrato **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a no introducir al inmueble por sí o por medio de terceras personas cualquier material radioactivo y otros materiales peligrosos, inflamables

o explosivos que puedan dañarlo o que atenten contra la integridad del mismo. Tampoco se permite utilizar el local como almacén o bodega. De efectuarse dicha conducta será motivo de terminación anticipada del contrato, así como, el pago de la pena convencional y de los daños y perjuicios ocasionados.

DÉCIMA CUARTA.- “EL ARRENDATARIO” no podrá dar en subarrendamiento parcial o total el bien inmueble objeto del presente contrato. En caso de llevar a cabo dicha acción será motivo de rescisión anticipada por parte de **“EL ARRENDADOR”**, obligándose **“EL ARRENDATARIO”** a pagar la pena convencional pactada. El local no puede ser traspasado a otra persona, para el caso que transmita su negociación a una tercera persona, se deberá dar por terminado el presente contrato y el nuevo dueño deberá firmar uno nuevo.

DÉCIMA QUINTA.- “EL ARRENDATARIO” se obliga a cumplir con los siguientes aspectos:

- I. No hacer uso de los muros y cristales exteriores, del inmueble objeto del presente Contrato o de la “Plaza Hacienda”, para anuncios pintados o cualquier clase, obligándose a usar la base del anuncio luminoso colocado en la parte exterior del bien inmueble arrendado sobre el cual podrá anunciar su logo o razón social, material que deberá de poder ser retirado de dicho anuncio. En caso contrario, **“EL ARRENDATARIO”** tendrá que costear el cambio de base del referido anuncio.
- II. El corredor deberá permanecer siempre libre sin ningún tipo de muebles, propaganda o publicidad (no display, no lonas, no banderines, etc.)
- III. No se permite poner ningún tipo de protecciones en los locales ni adelante ni atrás, solo se permitirá colocar alarmas.
- IV. No se podrá meter a ningún local el mobiliario de la plaza (mesas, sillas), deberán permanecer siempre en las áreas comunes.
- V. El estacionamiento es indistinto para todos los clientes. Los clientes podrán estacionarse en cualquier lugar vengan al local que vengán.
- VI. Cada arrendatario deberá limpiar su local y cristales. En el caso de los Arrendatarios con giro de alimentos, deberán mantener limpias las mesas y sillas del área común.
- VII. **“EL ARRENDATARIO”** se hará cargo de su basura. No podrán dejar la basura fuera de su local ni en áreas comunes (corredor, plaza, estacionamiento, calle).

PLAZA Hacienda

VIII. Deberán dejar encendida, por las noches, la luz del pasillo que recorre la "Plaza Hacienda". Es por la seguridad de los Arrendatarios, ya que permite que el vigilante tenga una mejor visibilidad de los locales y de posibles sospechosos.

DÉCIMA SEXTA.- "LAS PARTES" acuerdan que en caso que **"EL ARRENDATARIO"** incumpla con cualquiera de las cláusulas expresadas en el presente convenio faculta a **"EL ARRENDADOR"** a darlo por terminado de manera anticipada, obligándose el **"EL ARRENDATARIO"**, sin perjuicio de los daños que se cause, a pagar como pena convencional el importe de 3 meses de renta.

DÉCIMA SÉPTIMA.- "LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato de arrendamiento se terminará por:

- a. Terminación de la vigencia del mismo
- b. Voluntad de las partes, para tal efecto debe constar por escrito con un término de 1 mes previo a la fecha de la terminación.
- c. De manera anticipada por el incumplimiento al presente contrato por parte de **"EL ARRENDATARIO"**, sin perjuicio de las penas que por tal acción corresponda.

DÉCIMA OCTAVA.- Los contratantes se obligan a cumplir con las demás disposiciones que les impone el Código Civil vigente en el Estado de Colima, en cuanto no esté previsto en este contrato. Ambos contratantes se sujetarán a lo que establezca el Código Civil y de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Colima, así como a los Tribunales de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, renunciando las partes a cualquier otro que les corresponda en razón del domicilio presente o futuro.

Los comparecientes se reconocen entre sí la personalidad con la que comparecen, así como su capacidad jurídica para contratar y obligarse, así como estar al corriente en sus obligaciones fiscales.

CLAUSULA ADICIONAL. **"EL ARRENDATARIO"** entrega la cantidad de \$10,800.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de depósito, el cual garantiza hasta el monto señalado por cualquier adeudo o desperfecto que sufra la propiedad arrendada durante el presente arrendamiento, así mismo éste se reembolsará en un máximo de 45 días después de la entrega material y jurídica del bien inmueble objeto del presente contrato, siempre y cuando no existan adeudos o desperfectos en la finca arrendada. Así mismo **"EL ARRENDATARIO"** recibe en perfecto estado de funcionamiento el inmueble arrendado y se compromete a entregarlo en las mismas óptimas condiciones que lo recibe. Para tal efecto en el anexo del presente contrato se detallan las condiciones de infraestructura con las que cuenta el inmueble y **"LAS PARTES"** convienen sujetarse a la evaluación que de manera conjunta, hagan de conformidad a los conceptos señalados en el referido Anexo.

PLAZA
Hacienda


El presente contrato se firma, por quienes en él intervienen, sabedores de los alcances legales que conlleva el mismo, ante la presencia de dos testigos en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, México, el día 29 del mes de Diciembre del 2015.

"EL ARRENDADOR"

"EL ARRENDATARIO"



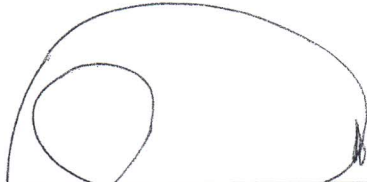
DR. CARLOS SALAZAR SILVA



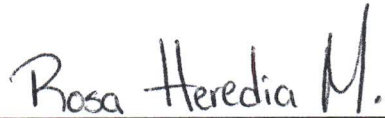
**H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ALVAREZ
MANUEL ANTONINO RODALES TORRES
SINDICO MUNICIPAL**

TESTIGO

TESTIGO



L.A. MARIA GUADALUPE GONZALEZ
18 DE MARZO #210
COLIMA, COL.
DOMICILIO



L.A. ROSA E. HEREDIA MALDONADO
GUSTAVO A. MADERO #221
COQUIMATLAN, COLIMA.
DOMICILIO

Villa de Álvarez, Colima a 29 de Diciembre del 2015


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

CLAUSULA UNICA:

De conformidad con la cláusula **NOVENA**.- El arrendatario se obliga a pagar dos meses como depósito en garantía por cualquier daño que sufra el inmueble arrendado.


Al momento de la entrega del local una vez que no haya interés por alguna de las partes en seguir con el arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** deberá de entregar el local en las mismas óptimas condiciones que lo recibió, recién pintado con marca SHERWIN WILLIAMS y sin ningún desperfecto en él. Una vez que se evalúe la entrega y si el local está en las mejores condiciones se procede a hacer entrega del depósito en garantía en un máximo de 45 días tal cual se marca en la cláusula **ADICIONAL** de dicho contrato.

“EL ARRENDADOR”



DR. CARLOS SALAZAR SILVA

“EL ARRENDATARIO”



H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ALVAREZ
MANUEL ANTONINO RODALES TORRES
SINDICO MUNICIPAL