

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte el **C. Jorge Carlos García De Alba Vieyra**, en su carácter de albacea en la sucesión testamentaria a bienes de la señora **María Teresa Vieyra viuda de García De Alba**; a quien para los efectos del presente contrato se le denominara "**El Arrendador**" y por otra parte comparece **Tiendas Va, S.A. de C.V.**, representada legalmente en este acto por el **C. Juan José Ruiz Maza Gunter**, a quien para los efectos del presente contrato se le denominara "**El Arrendatario**", así como el **C. Juan José Ruiz Maza Gunter**, quien comparece en este acto por su propio derecho y con el carácter de "**Avaly Obligado Solidario**". Las partes contratantes manifiestan que con el carácter que tienen expresado, celebran el presente contrato al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

----- DECLARACIONES -----

I. Declara "**El Arrendador**":

- A) Ser persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, nacida en el estado de Guanajuato, contar con el cargo de albacea testamentario a bienes de la señora María Teresa Vieyra viuda de García De Alba, así como estar en posesión jurídica y material del inmueble objeto de este contrato y estar en pleno uso y goce de sus facultades jurídicas y físicas.
- B) Que LA PARTE correspondiente al **LOCAL COMERCIAL DENOMINADO HIDALGO 15-C** objeto del presente arrendamiento, se encuentra conformando el inmueble ubicado en: Avenida Hidalgo No. 15 de la Colonia Centro del municipio de Moroleon, Guanajuato.
- C) Que el inmueble de referencia se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, afectaciones, y compromisos sindicales y/o laborales, al corriente en el pago de sus impuestos prediales, cuotas y contribuciones, por lo que cuentan con la libre disposición del mismo para cederlo en arrendamiento.
- D) Que su domicilio convencional para los efectos de oír y recibir notificaciones así como para cualquier otra comunicación originadas con motivo del presente, se encuentra ubicado en la calle Dr. García De Alba No. 100 colonia Centro del municipio de Moroleon, Guanajuato.

II. Declara "**El Arrendatario**" por conducto de su representante legal:

- A) Ser una Sociedad Anónima de Capital Variable, legalmente constituida en el municipio de Silao, Guanajuato, bajo las normas jurídicas aplicables y se encuentra vigente y en condiciones de celebrar y obligarse por conducto de su representante legal en los términos del presente contrato.

- B) Que se encuentra representada en este acto por el **C. Juan José Ruiz Maza Gunter**, quien declara ser mexicano, mayor de edad y se identifica con credencial para votar con fotografía y número 1687068826760, así como se encuentra debidamente capacitado para obligarse y obligar a su representada en términos del presente contrato, según se desprende del instrumento público número 12789, que le confiere el carácter y poder suficiente para tales efectos, de fecha 09 de Octubre del 2015, pasado ante la fe del licenciado Marcelo Gay Guerra, titular de la notaría pública número 85, del partido judicial de León, Guanajuato; facultades que no le han sido revocadas.
- C) Que su domicilio convencional para los efectos de oír y recibir notificaciones así como para cualquier otra comunicación originada con motivo del presente, será ubicado en el local de la calle Hidalgo No. 15 C, colonia Centro, en el municipio de Moroleón, Guanajuato, siendo este, el propio local comercial en arrendamiento y tiene como registro federal de contribuyentes MOR1510093X5.
- D) Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento respecto del local comercial, materia de este acuerdo de voluntades, obligándose a cumplirlo enteramente, así como a cumplir con las posibles modificaciones que sufra el mismo.

En virtud de las razones y consideraciones de orden legal precisadas en la parte declarativa que antecede, los comparecientes reconociéndose mutuamente la personalidad, carácter y capacidad jurídica que se indica, expresan que es su deseo someter este pacto a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera: Descripción del inmueble: "El Arrendador" entrega en arrendamiento a "El Arrendatario", el local comercial denominado Hidalgo 15 C, que se conforma de las medidas de: 6.80mts. de frente por 19mts. de fondo y que es parte del inmueble indicado y descrito en el inciso "B" de la declaración "I" de este contrato.

Segunda: Objeto y Destino del inmueble: "El Arrendatario" destinará el local comercial arrendado exclusivamente para fines comerciales y/o para operar negociaciones para la compra/venta, comercialización al público de toda clase de productos y/o demás actividades mercantiles de acuerdo con su objetivo social.

Tercera: Vigencia del contrato: El término o plazo del arrendamiento es de 3 (tres) años, siendo su vigencia del **07 de Enero del 2019 al 06 de Enero del 2022**, el cual está sujeto al otorgamiento de los permisos y licencias por parte del municipio.

Cuarta: Monto y pago de renta e incrementos: se pacta expresamente que "El Arrendatario" pagará por concepto de renta mensual adelantada, a favor de "El Arrendador", la cantidad de **\$23,000.00 (Veintitres Mil Pesos 00/100 m.n.)** netos durante el primer año, (pudiendo pagar del día 1 al 5 de cada mes) Y a partir del segundo

año y hasta el término de vigencia de este contrato la renta mensual pactada en esta cláusula se incrementará en forma automática anualmente y sin necesidad de aviso previo, en el mismo porcentaje acumulado en que se incrementa el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) en el diario oficial de la federación o cualquier otro indicador económico que lo sustituya.

Así como debiendo "**El Arrendador**" expedir y entregar comprobante de pago que corresponda a "**El Arrendatario**", el cual deberá reunir los requisitos fiscales que señalan las disposiciones legales aplicables.

En ese sentido los impuestos que se originen con la implementación y cumplimiento de este arrendamiento correrán por cuenta de quien conforme a derecho y de acuerdo a las leyes de la materia corresponda.

Depósito. Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, el Arrendatario entregará al Arrendador la cantidad de \$ 23,000.00 (VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de depósito, cantidad que le será reembolsada al Arrendatario al término de la vigencia del presente Contrato, siempre y cuando se encuentre al corriente del pago de sus rentas, luz, teléfono, agua potable y alcantarillado, además si se ocasionaren daños y desperfectos al inmueble, este depósito se utilizará en su reparación.

Quinta: Incumplimiento y pena convencional: "EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones de pago pactadas en el presente contrato precisamente en las fechas, términos y condiciones convenidos y acepta cubrir en caso de pago tardío los intereses moratorios que se calculan de la siguiente forma: 5% cinco por ciento mensual sobre saldos insolutos, desde el momento en que se incurra en mora, hasta el día en que "EL ARRENDATARIO" regularice el o los adeudos.

Sexta: Renovación: Si al término de la vigencia del presente contrato, las partes así lo convinieren, podrán renovar por un término menor, igual o mayor al contratado en este acto.

Séptima: Desocupación y devolución del local: "El Arrendatario" se obliga en los términos del presente contrato, a desocupar el local precisamente el día de su vencimiento, sin necesidad de notificación alguna, así como a entregarlo sin mayor deterioro que el generado por el uso normal y adecuado del mismo.

Octava: Mejoras al inmueble: "El Arrendador" autoriza a "El Arrendatario" para que bajo el costo y gasto de "El Arrendatario", este mismo, realice las mejoras que sean necesarias para el uso del inmueble arrendado acorde a la actividad comercial a la que se dedica, por lo que en este acto manifiesta su aceptación para que se adecue el local comercial o inmueble a sus necesidades, y para colocar la publicidad necesaria deberá presentar una propuesta para su aceptación, siempre y cuando NO afecte los espacios

comerciales adyacentes, ni frentes o azoteas ya que pertenecen a otros inquilinos y que estos forman parte del mismo inmueble.

Novena: Cuotas y servicios: El pago de las cuotas de los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica, teléfono y servicio de televisión de paga, entre otros, serán por cuenta y cargo de "El Arrendatario". Por lo tanto, "El Arrendatario" será responsable por el uso que haga de los servicios de que disponga el bien objeto del contrato en cuestión y de cualquier otro servicio que se requiera para el cumplimiento de los fines y objetivos de "El Arrendatario" a partir del inicio de este contrato. Por su parte "El Arrendador" se compromete a entregar el inmueble arrendado al inicio del arrendamiento al corriente en el pago de las cuotas de todos los servicios con que se cuenten, y a entregar la documentación necesaria para la reconexión o nueva contratación de los mismos.

Décima: Hipoteca o gravamen: Se estipula que en caso de que "El Arrendador" llegase a hipotecar, o bien se grave por embargo o fianza o llegaren a imponer gravámenes, cargas u otros actos similares sobre el inmueble arrendado y este se adjudica a un tercero, se dará por terminado el presente contrato y "El Arrendador" no tendrá responsabilidad alguna para con "El Arrendatario" ni de los actos posteriores que se realicen de conformidad con lo aquí previsto.

En ese sentido, ambas partes establecen que "El Arrendatario" no estará obligado por la celebración del presente contrato a pagar cantidad alguna, por concepto de los gravámenes, cargas o deudas presentes o futuros que se le impongan al inmueble por causas no imputables al mismo.

Décima Primera: Derecho de tanto o preferencia: "El arrendador" manifiesta NO conceder el derecho del tanto a "El arrendatario" en caso de venta de la propiedad, así tampoco el derecho de preferencia si al vencimiento del presente contrato desea dar un nuevo arrendamiento el inmueble objeto de este instrumento.

Décima Segunda: Obligaciones de las partes:

I. Obligaciones del Arrendador: "El Arrendador" se obliga a:

- a).- Entregar el inmueble a "El Arrendatario" en las condiciones en que actualmente se encuentra el local.

II. Obligaciones del Arrendatario: Son obligaciones de "El Arrendatario" las siguientes:

- a).- Destinar la finca arrendada al fin estipulado en el presente contrato.
- b).- No destinar el bien inmueble para realizar actividades ilícitas.
- c).- Pagar puntualmente los montos de mensualidades de renta y sus incrementos en la forma y términos establecidos en el presente contrato.
- d).- No destinar el inmueble arrendado para guardar, conservar o tener en la finca materiales explosivos o inflamables.
- e).- Conducirse de manera adecuada y no atentar contra de las buenas costumbres.

f).- No poseer en el inmueble arrendado animales, excepto la que su giro así lo requiera.

Décima Tercera: Avisos y notificaciones: Todos los avisos y notificaciones que las partes deban o deseen efectuarse conforme al presente contrato se realizarán por escrito a los domicilios señalados en el capítulo de declaraciones.

Cualquier aviso que se requiera o se necesite remitir conforme al presente contrato deberá ser enviado a la parte que deba ser notificada en el domicilio señalado en el presente contrato para cada una de las partes, por correo certificado con acuse de recibo o notificación fehaciente en la inteligencia de que el aviso se tendrá como entregado en la fecha en que de manera fehaciente se lleve a cabo.

Cualquier cambio de domicilio o vecindad de las partes que intervienen en el presente contrato, deberá ser comunicado inmediatamente a la otra parte en forma fehaciente, en caso de no hacerlo, los avisos que ésta dirija al último domicilio indicado, surtirán plenamente sus efectos y lo liberarán de toda responsabilidad.

Décima Cuarta: Terminación Anticipada: Sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas Décima Primera y Decima Segunda, y en caso de que el Arrendatario decida dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, dará aviso al Arrendador con al menos 60 días de anticipación. Una vez transcurrido este periodo, el Arrendatario se obliga a entregar jurídica y materialmente el inmueble, y pagará al Arrendador la renta mensual pactada en este contrato que se genere hasta el día que desaloje el Inmueble, incluyendo el importe de los servicios que contrató por su cuenta y costo, así como también pagará una indemnización equivalente a 2 meses de la renta vigente en el momento en que esto ocurra.

Décima Quinta: Modificaciones, convenios o acuerdos: "El Arrendador" y "El Arrendatario" aceptan que toda modificación a este contrato así como cualquier convenio o acuerdos entre ellas en relación con la materia del mismo, se harán constar por escrito firmada por ambas partes. Tales modificaciones y convenios o acuerdos, una vez consignados por escrito y firmados como antes se indica formarán parte integrante de este contrato.





Décima Sexta: Aval y Obligado Solidario: De manera voluntaria y por su propio derecho, manifiesta el **C. Juan José Ruiz Maza Gunter** su conformidad para constituirse y se constituye como aval y obligado solidario de "El Arrendatario", respecto de todas y cada una de las declaraciones y cláusulas vertidas en este contrato de arrendamiento, con las obligaciones y derechos que para el caso se surten hacia su persona, renunciando a los beneficios de orden, excusión y división, previstos por la Ley y acepta que su obligación durará por todo el tiempo que dure el arrendamiento, hasta la devolución y entrega del inmueble arrendado y pago total de las rentas, servicios, intereses e impuestos y demás consecuencias pactadas en este contrato.

Décima Séptima: Títulos de las cláusulas: Ambas partes manifiestan que los títulos de las cláusulas que se citan en el presente contrato son solamente para efectos de facilitar su identificación y lectura por lo que no se entienden como disposiciones de fondo que varíen o puedan interpretarse parte substancial del presente contrato, por lo que no deberán ser interpretados para ampliar, disminuir o afectar de alguna manera el alcance del contenido del clausulado del presente contrato, más allá de lo expresamente establecido en cada párrafo o cláusula del mismo.

Décima Octava: Jurisdicción y competencia: En el otorgamiento del presente contrato no existe error, dolo, mala fe o cualquier otro vicio que pudiera invalidarlo y en caso de controversia con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato y las causas derivadas del mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de primera instancia que por ubicación, materia y competencia correspondan al inmueble arrendado, haciendo renuncia expresa del fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Así como en caso de conflicto o controversia con motivo del presente contrato, las partes acuerdan que previo a acudir a las instancias jurisdiccionales tradicionales, podrán optativamente acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos por la ley de la materia en el estado de Guanajuato, para buscar una solución y acuerdo.

Enteradas las partes contratantes del contenido y alcance legal del presente contrato, para constancia y efectos jurídicos, en unión de los testigos que al final aparecen, lo firman de conformidad en la ciudad de Moreleon, Guanajuato a 07 de Enero del 2019.

<p>"EL ARRENDADOR"</p>  <p>JORGE CARLOS GARCIA DE ALBA VIEYRA ALBACEA</p>	<p>"EL ARRENDATARIO"</p>  <p>TIENDAS VA, S.A. DE C.V. REPRESENTADA LEGALMENTE POR JUAN JOSÉ RUIZ MAZA GUNTER</p>
<p>TESTIGO</p>  <p>JUAN JOSÉ RUIZ MAZA GUNTER</p>	<p>AVAL</p>  <p>JUAN JOSÉ RUIZ MAZA GUNTER</p>