

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRA EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO, EL SEÑOR XXXXXXXXXX, Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR DONALD NEAL RILEY, A QUIENES SE LES DENOMINARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO RESPECTIVAMENTE; OBLIGÁNDOSE A SU VEZ LA SEÑORA NANZIFLOR VAZQUEZ BERNABE, COMO FIADOR DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS AQUÍ POR EL ARRENDATARIO. DOCUMENTO QUE SE FORMALIZA Y CELEBRA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

A).- Declara el Arrendador, ser el propietario del local comercial ubicado en avenida Monterrey #3215, del fraccionamiento Neidhart de ésta ciudad.

B).- Que el local comercial a que se refiere el inciso anterior, se encuentra debidamente equipado para ser utilizado como salón de eventos. A efecto de establecer de manera clara y concreta el tipo de mobiliario e instalaciones a que se refiere el presente párrafo, se adjunta a este instrumento, como “*apéndice A*”, un inventario del mismo, debidamente firmado de conformidad por las partes. De igual forma, se anexa al presente instrumento como “*apéndice B*”, un plano que contiene la forma y medidas del local comercial materia del contrato.

C).- Declara el arrendador, que el local comercial que se describe en los incisos anteriores, cuenta con un permiso para la venta de alcohol, expedido por el Ayuntamiento de Tijuana, a nombre de JAIALEA, S.A. de C.V. y que se identifica con el numero de permiso A00026 de fecha 16 de enero del 2003, mismo que se incluye como materia del presente arrendamiento.

D).- Ahora bien, manifiesta el arrendador que es su deseo y voluntad dar en arrendamiento el bien inmueble descrito en el inciso A) del presente capítulo de declaraciones, incluyendo desde luego, el mobiliario y equipo a que se refiere el inciso B) y el permiso para la venta de alcohol que se describen en el inciso C), del mismo capítulo de declaraciones y a favor del señor DONALD NEAL RILEY.

E).- Declara el Arrendatario, que es su deseo tomar en arrendamiento el inmueble materia del presente contrato y descrito en los incisos A), B) y C) de las declaraciones anteriores y de su legítimo propietario, el señor XXXXXXXXXXXX.

Sigue declarando El Arrendatario. Que es de nacionalidad Estadounidense y en pleno cumplimiento de las leyes de migración de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que en éste acto se somete a la legislación mexicana, renunciando asimismo al derecho extranjero que le pudiese corresponder y que tiene su domicilio en Paseo del Lago # 19456 en la colonia el Lago de ésta ciudad.

G).- Declara La Fiadora, ser mexicana en pleno uso y goce de sus derechos civiles y que de manera personal, es su voluntad constituirse como Fiador de las obligaciones contraídas por el Arrendatario en el presente contrato, renunciando en ésta acto a la clausula de Excusión, y quedando desde éste momento como obligada solidaria del Arrendatario.

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. El objeto materia del presente contrato de arrendamiento es el local comercial ubicado en la avenida Monterrey #3215, del fraccionamiento Neidhart de esta ciudad, así como el inmobiliario, equipo y permiso que se describen en la declaraciones B y C del presente instrumento.

SEGUNDA.- PLAZO. El contrato de arrendamiento a que se refiere el presente instrumento será por un periodo de 10 meses, plazo que empezará a correr, desde el primero de Enero del 2013, en el entendido de que el contrato podrá renovarse por un periodo igual y en las mismos términos, siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente de sus obligaciones contractuales previa comprobación de las mismas y notificando al arrendador su intención con al menos 2 meses de anticipación a la fecha de la terminación del presente contrato. En este sentido, el arrendatario renuncia expresamente a lo que establecen los artículos 2359 y 2361 del Código Civil para el Estado de Baja California.

TERCERA.- RENTA. El precio que rija amensual pactado por concepto de Renta, será la cantidad de \$10,000.00 (diez mil) dólares, moneda de los Estados Unidos de

América o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio al momento del pago, teniendo como referencia del tipo cambiario el que establezca el Banco de México para tales efectos.

Las partes acuerdan que las rentas a que se refiere la presente cláusula, podrán ser cubiertas por el arrendatario mediante abonos semanales, siempre y cuando sea ésta en forma adelantada y con la condición de que al finalizar el mes, se haya cubierto la totalidad de la renta pactada.

.Se establece como fecha de pago, los días primero de cada mes, teniendo el arrendatario como máximo hasta el día 5 de cada mes para cubrir la correspondiente renta.

Las partes acuerdan en señalar como lugar de pago, el ubicado en Blvd. Insurgentes #16000, fraccionamiento Los Álamos de ésta ciudad.

CUARTA.- MORA. Para el caso en que El Arrendatario, incurra en mora en el pago de las mensualidades pactadas en los términos de la anterior cláusula TERCERA, pagará éste, adicionalmente a la renta, una pena convencional del 2% (dos por ciento) mensual respecto de la renta mensual estipulada; en igual forma correrá un plazo de gracia de cinco días a partir del vencimiento del pago de la renta para que La Acreditada cumpla con éste pago.

QUINTA.- Todo mes de arrendamiento es forzoso para el arrendatario que deberá pagar íntegramente el importe correspondiente al mes por adelantado en las fechas estipuladas en la cláusula tercera y cuarta de este contrato, aun cuando ocupe el inmueble por un lapso menor a treinta días, debiéndose cubrir el arrendatario el importe de la renta en los términos pactados en la cláusula tercera del presente instrumento.

SEXTA.- Si el arrendatario deseara desocupar el inmueble antes del plazo a que se refiere la cláusula segunda de este contrato, deberá encontrarse al corriente en el pago de las rentas así como de los servicios públicos instalados en el edificio como es agua, luz, teléfono, cable, internet etc. En este sentido, el arrendatario se obliga a proporcionar al arrendador, en forma mensual y al momento del pago de las rentas, los correspondientes comprobantes de pago de los servicios a que se refiere la presente cláusula y sin requerimiento previo por parte del arrendador. Sin embargo en el caso del supuesto a que se refiere la presente cláusula, el arrendatario deberá

notificar por escrito al arrendador con al menos un mes de anticipación su deseo de desocupar el inmueble arrendado.

SEPTIMA.- El arrendatario, en éste acto, recibe del arrendador la posesión del inmueble, equipo y mobiliario objeto del presente contrato, haciendo constar que lo recibe a su entera satisfacción, en perfecto estado y funcionamiento; obligándose desde luego hacer entrega del mismo al arrendador en iguales condiciones que lo recibe, sin más deterioro que el causado por el buen uso natural que se haya hecho. Para éste efecto, se anexa al presente documento y como “*apéndice A*”, inventario del mismo. De igual forma acompaña al presente contrato, como “*apéndice B*” plano de construcción con las actuales medidas de distribución del local objeto del contrato.

OCTAVO.- SUBARRIENDO. El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar sus derechos de arrendamiento sino mediante permiso escrito otorgado por el arrendador, renunciado en éste acto a lo que establece el artículo 2366 del código civil vigente en el estado.

NOVENA.- El inmueble dado en arrendamiento se destinará exclusivamente para el uso de _____ y salón de eventos, debiendo ser el arrendatario el único obligado y responsable en adquirir todos y cada uno de los permisos que por ley se requieran para la explotación del giro en cuestión, con excepción del permiso de venta de alcoholes a que se refiere el inciso C) del capítulo de declaraciones del presente instrumento, toda vez que éste se encuentra incluido en el objeto materia del contrato. De igual forma, el arrendatario será el único responsable por la contratación de personal que labore al interior del inmueble arrendado, por lo que desvincula de toda obligación patronal y laboral al arrendador. En este mismo sentido, será el arrendatario el único responsable y obligado con motivo del giro que pretende explotar, para con cualquier autoridad de cualquier nivel de gobierno, incluyendo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Bomberos municipales, Ayuntamiento de Tijuana, reglamentos municipales, Gobierno del Estado etc.

DÉCIMA.- El arrendatario no podrá realizar modificación alguna al inmueble sin el consentimiento de su propietario, a quien se le hará saber el tipo de modificaciones que pretende llevar a cabo tanto en su estructura, muros o columnas de carga. Por lo que el arrendatario no podrá variar la forma del inmueble y en caso contrario será responsable en los términos del artículo 2315 del código civil, así mismo el arrendador no está obligado de ninguna forma a pagar las mejoras realizadas sin su consentimiento de dichas mejoras, el arrendatario deberá dejarlas, previo el pago de daños y reparando los desperfectos que ocasione por lo que el arrendatario renuncia a los beneficios de los artículos 2297, 2298 y 2321 del Código Civil vigente en el estado.

DECIMA PRIMERA.- El arrendatario será responsable directo de todos los perjuicios que sufra el inmueble arrendado, cualquiera que fuere su causa ya sea por familiares, visitantes, clientes, proveedores; a su vez el arrendatario deberá cubrir por su cuenta y sin derecho de hacer descuento alguno sobre el pago de la renta, los desperfectos que sufra la tubería de agua, drenaje, baños que forman parte del propio inmueble, aunque dichos desperfectos provengan del uso normal que se le dé al bien arrendado.

DECIMA SEGUNDA.- El arrendador en este acto recibe del arrendatario, un depósito de garantía equivalente a una renta por la cantidad de \$10,000.00 (diez mil) dólares, Moneda de los Estados Unidos de América, mismos que serán entregados al Arrendatario una vez que concluya la relación de arrendamiento y se haya comprobado el total cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, así como de los servicios contratados de luz, agua, cable, internet, teléfono, además de que no exista adeudo alguno para con cualquier autoridad con motivo de la explotación del giro.

DECIMA TERCERA.- En íntima interpretación de la cláusula DÉCIMA, el arrendatario podrá realizar modificación al inmueble objeto del presente contrato según sus necesidades siempre y cuando no dañe su estructura, muros o columnas de carga, además estas mejoras quedarán a favor del arrendador al término del contrato de arrendamiento.

Si la parte arrendataria varía la forma del inmueble arrendado o hace mejoras en el mismo, sin el permiso del referido en el primer caso será responsable en los términos del artículo 2315 del Código Civil y en el segundo el arrendador no estará obligado en ninguna forma a pagar las mejoras realizadas sin su consentimiento dichas mejoras, el arrendatario deberá dejarlas, previo el pago de los daños y reparando los desperfectos que ocasione, con lo que el arrendatario renuncia a los beneficios de los artículos 2297, 2298, 2321 del Código Civil vigente para el estado.

DECIMA CUARTA.- Las partes acuerdan, en que al llegar al término del plazo pactado, de no existir la notificación y condiciones a que se refiere la cláusula SEGUNDA de éste instrumento, el arrendatario deberá desocupar sin previo requerimiento y en forma inmediata el inmueble materia del arrendamiento, así como hacer entrega de los muebles inventariados en el “*apéndice A*”, generando en caso de incumplimiento, a partir de ese momento, una multa de \$500.00 (quinientos) dólares, Moneda de los Estados Unidos diario, hasta la entrega total del objeto del presente contrato.

DECIMA QUINTA.- Son causas de rescisión del presente contrato la falta de pago de dos o más rentas, el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato; independientemente de las cláusulas de rescisión que establece el Código Civil vigente en el Estado.

DECIMA SEXTA.-FIADOR. La señora NANZIFLOR VAZQUEZ BERNABE, se constituye en este acto, como FIADOR, del Arrendatario, garantizando todas y cada una de las obligaciones que éste contrae en el presente contrato. Dicho Fiador, renuncia a los Beneficios del Orden de Excusión y las que le favorezcan, para sus respectivos casos, en los términos aplicables al mismo Código Civil. A lo cual, el Fiador, señala como domicilio en Paseo del Lago #19456, en la colonia el Lago en ésta ciudad.

Manifiestan las partes que intervienen en este contrato estar de acuerdo en el otorgamiento del mismo y manifiestan que no existe error, lesión, dolo, ni mala fe por parte de ninguno de los que han intervenido en el mismo, por lo que estando de acuerdo en todas y cada una de sus cláusulas firman a su entera satisfacción el instrumento privado de que nos trata, así mismo firman como testigos de la celebración de este contrato quienes estuvieron presentes a la firma del mismo, habiéndose enterado de su contenido y forma.

Tijuana, Baja California a 1 de Enero del 2013

“EL ARRENDADOR”

“EL ARRENDATARIO”

XXXXXXXXXX

DONALD NEAL RILEY

NANZIFLOR VAZQUEZ BERNABE

Fiador del arrendatario.