

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran por una parte la señora GLORIA TREVIÑO FLORES a quien se le denominara "LA ARRENDADORA" y por la otra parte la señora Lic. Laura Julieta Peinado Pérez REPRESENTANTE LEGAL DEL PARTIDO DEL TRABAJO quien se le denominara "LA ARRENDATARIA", el cual se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y clausulas.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA ARRENDADORA"

a).- Que es legitima propietaria, poseedora y cuenta con los derechos reales para arrendar el Local comercial número 312 de la Finca marcada con el número oficial 308 en el centro de Santa Catarina N.L, con el numero predial, pagado y al corriente, 01 009 001.

b).- Declara "LA ARRENDADORA" que su Registro Federal de Contribuyentes es TEFG 431117 UG8.

II.- Declara "LA ARRENDATARIA" o Partido del Trabajo, que su Registro Federal de Contribuyentes PTR901211LLO

Expuesto lo anterior, las partes acuerdan sujetar el presente Contrato de acuerdo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LA ARRENDADORA" da en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA" y esta recibe en este acto y a su entera satisfacción la posesión real, material y virtual del inmueble (objeto del arrendamiento) citado en la declaración 1 inciso a), de este instrumento.

SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar a "LA ARRENDADORA" la renta pactada por adelantado precisamente el día 10-decimo de cada mes ó a quien sus derechos legitimamente represente, la cantidad de **\$2,850.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** en moneda nacional, más el Impuesto al Valor Agregado, menos descuentos de ley vigente, en el domicilio de "LA ARRENDADORA" ubicado en Paseo de los Leones número 1601, colonia Cumbres de esta ciudad de Monterrey, N.L. o mediante el recibo correspondiente por concepto de renta mensual

TERCERA.- FACTURACION.- "LA ARRENDADORA" presentará a "LA ARRENDATARIA" en el domicilio señalado por este último, las facturas generadas a partir de la ejecución del objeto del presente contrato, debidamente soportadas, desglosadas y que reúnan los requisitos legales y fiscales, correspondientes al arrendamiento y de acuerdo a los plazos y temporalidad establecidos en el presente contrato.

CUARTA.- El termino del arrendamiento será de **2-dos años exactos y forzosos** para ambas partes, dicho término empezara a correr a partir del día **1 (PRIMERO) de FEBRERO de 2015 (dos mil quince)** para concluir el día **31 (treinta y uno) de ENERO del 2017 (dos mil diez Y siete)**, en caso de concluir el termino pactado si "LA ARRENDATARIA" se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, tendrá derecho preferencial sobre cualquier otro interesado a celebrar nuevo contrato por otro término igual al pactado, en cuyo caso las partes convendrán las modalidades de la nueva renta que regirá en el caso que sea otorgado.

PENA CONVENCIONAL.- La arrendataria y el fiador se obligan a cubrir la cantidad de \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por día por todo el tiempo dure la ocupación ilegal del local arrendado después del día del vencimiento del presente contrato y siempre y que LA ARRENDATARIA no entregue la posesión material a la ARRENDADORA y como pena convencional, por el caso de que continuara ocupando el local arrendado con posterioridad al vencimiento de este contrato, o sea el día 31 (treinta y uno) de enero del 2017 (dos mil diecisiete), entendiéndose que la ocupación del arrendamiento para lo cual sin perjuicios a exigir judicialmente las acciones correspondientes, sujetándose las partes expresamente a los tribunales de esta ciudad de Monterrey, N. L., para dirimir cualquier controversia que resultare de la celebración del presente Contrato de Arrendamiento.

Almendra de Solís

En la inteligencia de que LA ARRENDATARIA seguirá con la obligación de cubrir el monto total de la renta estipulada en la cláusula segunda de este instrumento, sin que por ello implique novación de contrato o promesa de espera.

QUINTA.- En caso de mora en el pago de las rentas "LA ARRENDATARIA" pagará a LA ARRENDADORA \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) diarios. La mora procede por el solo transcurso del plazo para el pago sin necesidad que medie requerimiento de "LA ARRENDADORA".

SEXTA.- El inmueble dado en arrendamiento se encuentra en buen estado y reúne todas las características de salubridad, higiene y seguridad y "LA ARRENDADORA" se compromete a entregar el local con las suficientes terminales para el suministro de los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica, teléfono cuyo costo por consumo y mantenimiento será por cuenta de "LA ARRENDATARIA".

SEPTIMA.- El inmueble arrendado será destinado para el uso exclusivo de las actividades de "LA ARRENDATARIA" como OFICINA DE TRABAJO DEL PARTIDO DEL TRABAJO, no pudiendo "LA ARRENDATARIA" a Sub-Arrendarlo sin existir previo acuerdo y consentimiento de "LA ARRENDADORA".

OCTAVA "La Arrendataria" faculta a "La Arrendadora" para que una vez desocupado totalmente el local comercial objeto del presente Contrato disponga de las cantidades necesarias del deposito mencionado a efecto de reparar los desperfectos o faltantes en el local arrendado.

NOVENA.- En virtud de que "LA ARRENDATARIA" deberá acondicionar el local para el desarrollo de sus actividades "LA ARRENDADORA" conviene y acepta, que el inmueble objeto del arrendamiento se lleven a cabo los trabajos de adaptación ornamentación, limpieza, decoración, que le permita a "LA ARRENDATARIA" presentar y conservar su imagen corporativa.

DECIMA.- "LA ARRENDATARIA" informará a "LA ARRENDADORA" por escrito sobre cualquier trabajo ó modificación que se le quiera realizar al local.

DECIMA PRIMERA.- "LA ARRENDATARIA" tendrá derecho para instalar por su cuenta los anuncios luminosos y otros señalamientos que fueran necesarios tanto en el interior como en el exterior del local arrendado, sin más requisitos que procurar que se observen las medidas de seguridad adecuadas y se cumplan las disposiciones legales de la materia, sin cobro por la parte de "LA ARRENDADORA" por el uso de paredes y otros lugares donde se coloquen estos anuncios y señalamientos. Se excluye el párrafo anterior la azotea y áreas comunes de las cuales no podrá hacer uso "LA ARRENDATARIA" para estas instalaciones.

DECIMA SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIA" queda obligada a hacer las reparaciones de aquellos deterioros que sufra el inmueble por culpa ó negligencia de los empleados ó trabajadores de "LA ARRENDATARIA" como consecuencia de su uso normal, Aquellos daños, deterioros ó menoscabos que sufra el inmueble producidos por terceros ó derivados por caso fortuito ó fuerza mayor deberán ser cubiertos mediante póliza de seguro donde se nombre beneficiario preferente a "LA ARRENDADORA".

DECIMA TERCERA.- Expresamente los contratantes pactan que: Serán causales de rescisión del presente contrato las siguientes, además de las establecidas por la ley, y las demás que de este mismo contrato se desprenden:

- a) Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos "LA ARRENDATARIA" respecto al local materia del presente contrato, sin el previo consentimiento de la parte "LA ARRENDADORA".
- b) El no pago de uno o más meses de rentas pactadas en el plazo convenido.
- c) El pago impuntual de las rentas
- d) Modificar el interior del local dado en arrendamiento, haciéndole transformaciones, sean útiles o de ornato, sin previa autorización del propietario.

Blanca de la Torre

- e) Utilizar el local arrendado para un uso diferente al estipulado en la cláusula Séptima.
- f) Guardar en el local sustancias peligrosas, explosivas o inflamables que amenacen la seguridad de la finca.
- g) Que el fiador disponga o grave el inmueble con el que se garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato
- h) El hecho de que "La Arrendataria" no ocupe por sí mismo el local Arrendado salvo previo acuerdo con la parte Arrendadora
- i) El emplazamiento a huelga dirigido en contra de la Arrendataria.
- j) La suspensión de pagos por quiebra o procedimiento judicial iniciado a nombre de la Arrendataria.
- k) Causar daños al local arrendado, como consecuencia del uso inmoderado que se le llegara a dar.

Se estipula que: Si "LA ARRENDATARIA" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula o diversas causales contenidas en otras cláusulas, motivara a que se le exija el pago de la pena estipulada en la cláusula Segunda, computable a partir del mes en que "EL ARRENDADOR" se percate de los hechos motivadores de la causal o causales correspondientes.

DECIMA CUARTA.- Toda modificación al contrato tendrá que ser por escrito y deberá ser firmada por ambas partes.

DECIMA QUINTA.- "LA ARRENDATARIA" se compromete a entregar el local a la terminación del presente contrato en las mismas condiciones en que los recibió, pudiendo retirar todos los objetos, anuncios y señalamientos que hubiera colocado, y todas las demás mejoras quedaran en beneficio de "LA ARRENDADORA" así como las instalaciones que no puedan ser retiradas, sin causar daños y perjuicios al inmueble arrendado.

DECIMA SEXTA.- Serán por cuenta de "LA ARRENDATARIA" los pagos por concepto de servicios de agua y drenaje, energía eléctrica, y otros .

DECIMA SEPTIMA.- Serán por cuenta de "LA ARRENDADORA" los pagos correspondientes de Impuesto Predial o derechos que se causen con motivo de este contrato, así como los que llegaran a corresponder al inmueble arrendado, ya sea por introducción de servicios públicos como drenaje sanitario, drenaje pluvial, luz, agua y teléfono, así como pavimentación de cordones de banquetas, siempre y cuando no existieran; y no por algún daño, desperfecto ó mal uso que tuviera "LA ARRENDATARIA".

DECIMA OCTAVA.- Conviene las partes que "LA ARRENDATARIA" tomará una póliza de seguro contra incendios sobre el inmueble arrendado, quedando como beneficiaria de la misma "LA ARRENDADORA", debiendo ser cubiertas por "LA ARRENDATARIA" las primas y demás gastos que se originen por dicha póliza, obligándose así mismo a actualizar en forma semestral el valor de la misma conforme a la inflación que determine Banco de México.

DECIMA NOVENA.- El inmueble descrito en este contrato de arrendamiento, no es ni ha sido instrumento, objeto o producto del delito y no se adquirió con dinero del crimen y por lo tanto no deberá ser utilizado para fines ilícitos, obligándose "LA ARRENDATARIA" en este acto a indemnizar con el valor total y comercial del inmueble a "LA ARRENDADORA", en caso de que apliquen la extinción de Dominio sobre el inmueble objeto de este contrato por alguna actitud ilícita o de crimen organizado en el que participe "LA ARRENDATARIA", dentro del local arrendado o que sea utilizado como bodega de productos ilegales.

Así mismo se obliga a respetar los niveles de ruido, establecidos por los reglamentos municipales vigentes y en caso de aplicación de alguna multa, se obliga a liquidarla con dinero de su propio peculio.

VIGESIMA.- Los impuestos derivados de la suscripción de este contrato será cubierto por "LA ARRENDATARIA" o bien por su Aval Solidario.

Mano de [illegible]

VIGESIMA PRIMERA.- Las partes señalan como domicilio para los efectos de oír y recibir notificaciones por el cumplimiento o incumplimiento este contrato, renunciando a sus domicilios futuros en caso de controversia y sujetándose exclusivamente a los siguientes:

"LA ARRENDADORA" SRA. GLORIA TREVIÑO FLORES
Paseo de los Leones No. 1601
Col. Cumbres
Monterrey, N.L.

"LA ARRENDATARIA" SRA. LIC LAURA JULIETA PEINADO PEREZ
AV. BERNARDO REYES
Topo Chico
Monterrey, N.L.

"EL FIADOR" SRA. LIC. LAURA JULIETA PEINADO PEREZ

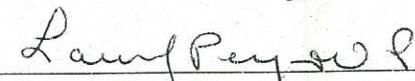
VIGESIMA SEGUNDA.- Para todo lo relativo a la interpretación ejecución y cumplimiento de los pactos contenidos en este contrato las partes se someten a las leyes aplicables y a los tribunales competentes en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando al fuero común que por razón de su domicilio presente ó futuro ó por cualquier otra cosa pudiera corresponderle.

Este contrato se firma por duplicado, conservando el original "LA ARRENDATARIA" y una copia "LA ARRENDADORA" y es dado en la ciudad de Monterrey, N.L., el día **10 de FEBRERO del 2015-Dos mil quince.**

"LA ARRENDADORA"


SRA. GLORIA TREVIÑO DE TELLEZ

"LA ARRENDATARIA" y FIADOR


SRA. LIC. LAURA JULIETA PEINADO PEREZ

TESTIGOS

