

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran el **Sr. Arturo Ordóñez Ayala** como arrendador y **Partido del Trabajo** representada en este acto por su apoderado la **Lic. Laura Julieta Peinado Perez** como arrendatario, ambos mayores de edad; y con capacidad legal para contratar y obligarse, con sujeción a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El **Sr. Arturo Ordóñez Ayala** da en arrendamiento a **Partido del Trabajo** el inmueble de su propiedad identificada con el número # **303** sobre la avenida Manuel Ordóñez en la Colonia **Centro de Santa Catarina, N.L.** la cual reúne todas las necesidades de higiene, dándose el arrendatario por recibido de ella a su entera satisfacción.

SEGUNDA: La renta estipulada es la cantidad de \$ **3,700 (tres mil setecientos pesos M/N)** mensuales más impuestos que deberá cubrir el arrendatario al arrendador en pagos adelantados el día primero de cada mes, depositando la renta a nombre del **Sr. Arturo Ordóñez Ayala. en el banco Bancomer** a la cuenta No. De Cuenta 00740204151512346575 o transferencia electrónica CLABE Bancaria 122580015123465753

TERCERA: El término de este contrato es de **Un Año** principiando a correr y contarse del día **1 de Marzo del 2017, para concluir el día 28 de Febrero del 2018.**

CUARTA: Queda obligado el arrendatario a desocupar y entregar la finca al arrendador al vencimiento del plazo señalado; y en caso de que éste continúe ocupándola, se entenderá que lo está haciendo contra la oposición expresa del arrendador; renunciando el arrendatario desde ahora a cualquier derecho sobre prórroga o renovación del contrato en los términos de los artículos 2341, 2379, 2380, 2381 del Código Civil del Estado de Nuevo León.

QUINTA: Sin perjuicio de lo pactado en la cláusula anterior y para el caso de que, al término de la vigencia de este contrato, continuare el arrendatario ocupando la localidad arrendada sin que las partes hubiesen convenido la celebración de un nuevo contrato que lo sustituyera, éstas de común acuerdo determinan como importe de las pensiones rentarías, la cantidad de \$**7,400 (Siete mil cuatrocientos pesos M/N)** mensuales, que el arrendatario se compromete a cubrir al arrendador en los términos de la cláusula segunda.

SEXTA: El arrendatario acepta el inmueble en las condiciones actuales, enterado de sus vicios y defectos, comprometiéndose y responsabilizándose a efectuar por su cuenta todas las reparaciones necesarias para mantenerlo habitable y seguro, adecuándolo al uso destinado en la cláusula séptima, inciso tres, cumpliendo además con los incisos quinto, sexto, décimo y undécimo de la misma; renunciando desde ahora a los beneficios mencionados en los artículos 2306, 2310, 2315, 2317, 2318, 2339 y 2341 del Código Civil del Estado de Nuevo León.

SEPTIMA: El arrendatario, también se obliga a lo siguiente: 1. A pagar puntualmente la renta estipulada, 2. A pagar íntegra toda la mensualidad aún cuando sólo ocupe la finca parte del mes, no obstante lo previsto en el art. 2323 del código civil, 3. A ocupar personalmente el local arrendado y a destinarlo exclusivamente para **Partido Político** 4. A no cederlo ni subarrendarlo en todo ni en parte sin previo permiso del arrendador dado por escrito, 5. A cubrir el importe de todas las reparaciones que requiera el inmueble, 6. A obtener previamente, por escrito, la licencia del arrendador para realizar cualesquiera obras, las cuales quedaran, en todo caso y salvo pacto en contrario por escrito, en beneficio de la finca y sin costo alguno para el arrendador, 7. A sustituir al fiador si este quedara insolvente o falleciera, cuando lo sea una persona física; o, en caso de personas morales, al ser declaradas en quiebra o extinguirse, 8. A no retener la renta en ningún caso y bajo ningún título, a cuyo efecto renuncia a los beneficios que le conceden los art.2339 y 2384 del código civil, 9. A devolver en buenas condiciones, el inmueble que recibe al momento de firmar el presente, al concluir este contrato sea en virtud de rescisión o de la terminación del mismo.

OCTAVA: De manera expresa convienen los contratantes en que se reputarán como obras de las que deben quedar en beneficio de la finca, las instalaciones de: alumbrado, energía eléctrica, gas, clima artificial, ductos, modificaciones o adiciones a la construcción, pisos, paredes, techos, puertas, cerraduras, ventanas, operadores para las ventanas, muros, cielos falsos, bardas, enrejados, tuberías, drenajes, valvulas, etc., que hiciera el arrendatario, cumpliendo o no con el inciso 6 de la cláusula séptima, haciéndose éste responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendador por no cumplir esta estipulación; renunciando desde ahora a cualquier derecho descrito en los artículos 2315, 2317, 2318 y 2341 del Código Civil.

NOVENA: El arrendatario recibe el inmueble en buenas condiciones de conservación, obligándose a mantenerlo y devolverlo en igual o mejor situación al concluir el arrendamiento.

DECIMA: Serán causa de rescisión de este contrato, además de las señaladas en el art. 2383 del código civil, las siguientes: 1. Muerte del arrendador o del arrendatario, 2. La terminación del derecho de propiedad del inmueble, por cualquier motivo, 3. El hecho de que el arrendatario no ocupe personalmente la finca, 4. El incumplimiento del inciso 7 de la cláusula séptima.

DECIMA PRIMERA: El arrendatario entregará mensualmente al arrendador copia fotostática de los servicios de luz, gas, agua y drenaje, energía eléctrica y teléfono, debidamente pagados. Al desocupar la finca el arrendatario dejará totalmente pagados todos los servicios antes mencionados siendo responsable de su importe ante el arrendador, si todo lo anterior quedó totalmente pagado y la casa en buenas condiciones el arrendador se compromete a devolver íntegramente el importe del depósito.

DECIMA SEGUNDA: La notificación gubernamental de llevar adelante la ampliación de la calle domiciliar del inmueble será causa suficiente para dar por rescindido y terminado, para todos los efectos legales, el presente contrato. El arrendatario se obliga a desocupar el inmueble arrendado y hacer entrega a su propietario, conforme lo establece la fracción VII del artículo 2377 del Código Civil del Estado de N.L.

DECIMA TERCERA: El arrendatario **Partido del Trabajo** renuncia expresamente, mediante esta cláusula, al derecho del tanto y de preferencia a que se refieren los art. 2199 y 2341 del Código Civil del Estado de Nuevo León, quedando facultado el arrendador para poder vender la propiedad al mejor postor sin que se tenga que pagar daños y perjuicios al arrendatario.

DECIMA CUARTA: El **Arrendatario** está de acuerdo en pagar al **Arrendador** un **mes de renta** en caso de dar por vencido anticipadamente el contrato a partir de la firma del mismo, como pena convencional, debiendo avisar con 30 días de anticipación y por escrito.

DECIMA QUINTA: La **Lic. Marlen Dinhora Martinez Tijerina con domicilio en Trinidad 1217, Fracc. Privadas de Santa Catarina en Santa Catarina, N.L.** se constituye **fiador solidario**, en los términos del art. 2686 del Código Civil, garantizando todas las obligaciones que el arrendatario contrae por virtud del presente contrato, en tanto no se devuelva la finca arrendada a satisfacción del arrendador. Dicho fiador renuncia a los beneficios de orden y exclusión

señalados en los art. 2706 y 2707 del Código Civil, así como en lo que le favorezcan las disposiciones de los art. 2382, 2734, 2737, 2738, 2739, 2740 y 2741. El fiador consiente expresamente en continuar con su obligación, no obstante el contrato llegue a su vencimiento y existan aumentos de renta a la fijada en el contrato, confirmando su renuncia al contenido de los art. 2382, 2734, 2738, 2740 y 2741 del vigente Código Civil del Estado. El arrendador acepta el contenido de esta cláusula y desde luego la constitución de esta fianza a su favor.

DECIMA SEXTA: Así mismo Convienen las partes a través de este instrumento en que el importe mencionado por concepto de renta será motivo de revisión y objeto de aumento al doceavo (12) mes. La renta mensual se incrementará anualmente de acuerdo a la inflación fijada por el Banco de México y será en los doce meses inmediatos anteriores a la fecha en que se deba efectuar el incremento a la renta, lo anterior en el entendido de que al **treceavo** mes deberá pagar la nueva renta; en dado caso de que el arrendatario no entregue el contrato en la fecha estipulada (doceavo mes) queda sin efecto la cláusula **QUINTA** del presente contrato y se pagara la renta en el treceavo mes de acuerdo a lo estipulado en la presente cláusula.

DECIMA SEPTIMA: El fiador solidario designado seguirá con tal carácter en los subsecuentes contratos hasta la total desocupación del inmueble.

DECIMA OCTAVA: Ambos contratantes aceptan la ciudad que les corresponda y sus tribunales y jueces como única sede e instancias legales para arbitrar y resolver, en caso de conflicto entre los contratantes.

DECIMO NOVENA: **EL ARRENDATARIO**, por este medio manifiesta **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que el uso que le dará al inmueble en materia del presente contrato se apegará a las disposiciones vigentes en materia Local así como Federal.

De conformidad con los Artículos 2306, Fracciones III y IV y 2308 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, las partes reconocen y acuerdan que **EL ARRENDADOR** no tendrá acceso al inmueble arrendado, salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por **EL ARRENDATARIO**, y a tal efecto **EL ARRENDADOR** no estará en posibilidad de inspeccionar los actos o actividades que se lleven a cabo en el mismo.

Derivado de lo anterior **EL ARRENDADOR** y **EL FIADOR**, en lo que a este corresponde, manifiestan bajo protesta de decir verdad y aseguran que tanto el dinero que se destine al pago de la renta como el inmueble arrendado:

- (i) No será instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos en la fracción II segunda del artículo 22 veintidós Constitucional.
- (ii) No serán utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.
- (iii) No serán utilizados para la comisión de delitos o actos ilícitos.

Lo anterior también será aplicable para aquellos bienes muebles en general que se encuentren dentro del inmueble arrendado.

EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad y será el único responsable ante cualquier tipo de autoridad de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del INMUEBLE, desde el momento de la celebración del presente instrumento y hasta la fecha de terminación del mismo, y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso a restituir a **EL ARRENDADOR**, de todas las consecuencias que el incumplimiento de ésta Cláusula pudiera causarle.

CLAUSULA ADICIONAL: Bien enteradas las partes contratantes del valor y alcances legales de todas y cada una de las cláusulas anteriores, firman de conformidad el presente contrato.

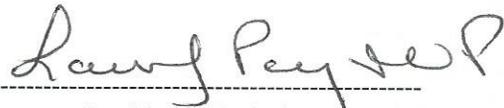
Santa Catarina, N.L., a 1 de Marzo del 2017

ARRENDADOR

ARRENDATARIO



Sr. Arturo Ordóñez Ayala



Partido del Trabajo

Representante Legal Lic. Laura Julieta Peinado Perez

TESTIGO

FIADOR



Sra. Hortencia Elizondo E.



Lic. Marlen Dinhora Martinez Tijerina