

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN ANDRES VERGARA MAÑON, A QUIEN SE LE DENOMINARA “EL ARRENDADOR”; Y EL LIC. CHRISTIAN SEBASTIAN ESTEVEZ HIDALGO QUIEN SE LE DENOMINARA “EL ARRENDATARIO”; Y LA SEÑORA CLAUDIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ, A QUIEN SE LE DENOMINARA “EL FIADOR”; SUJETÁNDOLO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S

I.- Declara EL ARRENDADOR:

- a) Que se encuentra legalmente facultado para dar en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle de MORELOS NO.111 PTE TUXTLA , TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS.
- b) Que es su voluntad la de celebrar el presente contrato de arrendamiento, para lo que cuenta con la capacidad legal necesaria.
- c) Que para efectos legales y de este contrato, señala como su domicilio el ubicado en Prolongación 5 de mayo # 1541-9 Col. Comisión Federal de Electricidad, C.P. 29030, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.

II.- Declara EL ARRENDATARIO:

- a) Que conoce ampliamente el bien objeto del arrendamiento, que la recibe en perfecto estado y con las instalaciones eléctricas e hidráulicas adecuadas.
- b) Que es su voluntad la de celebrar este contrato de arrendamiento, para lo cual cuenta con la capacidad legal y económica bastante.
- c) Que para efectos legales y de este contrato, señala como su domicilio el ubicado en el inmueble objeto del arrendamiento.
- d) Que se identifica con credencial para votar con clave de elector ESHC19910725H600 y Registro Federal de Contribuyentes ESHC19910725

III.- Declara EL FIADOR:

- a) Que conoce ampliamente las obligaciones contraídas en este contrato por **EL ARRENDATARIO**, encontrándose conforme en constituirse en fiadora de éste y hacer las renunciaciones que la primera tiene hechas en los términos en que aparecen en este contrato.
- b) Que es su voluntad la de celebrar este contrato de arrendamiento, para lo cual cuenta con la capacidad legal y económica bastante y que se identifica con credencial para votar con clave de elector RDRDCL78030915M400
- c) Que para efectos legales y de este contrato, señala como su domicilio el ubicado en la calle de Manuel Dublan 407 Col. Benito Juárez CP 29030, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.

EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN SUJETAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- OBJETO.

EL ARRENDADOR da en arrendamiento **AL ARRENDATARIO** y esta acepte el uso y goce temporal únicamente del bien citado en el inciso a) de la declaración primera de este contrato.

SEGUNDA- PLAZO.

El plazo del arrendamiento será de once meses los cuales serán forzosos para **EL ARRENDATARIO**, y voluntario para **EL ARRENDADOR**, quien podrá darlo por concluido sin expresión de causa, bastando sólo dar aviso con un mes de anticipación **AL ARRENDATARIO** a la fecha en que se desee darlo por terminado; obligándose, en su caso **EL ARRENDATARIO** a desocupar y entregar el citado inmueble dentro de dicho término. Si **EL ARRENDATARIO** fuera quien desee dar por terminado anticipadamente este contrato; requerirá del consentimiento expreso de **EL ARRENDADOR**; obligándose **EL ARRENDATARIO**, para el caso de que se acepte su petición, a pagar **EL ARRENDADOR** el importe equivalente a cuatro meses de renta por gastos de contratación. (NO EXISTE LA PRORROGA)

TERCERA- INICIACIÓN.

El plazo del arrendamiento comenzará a partir del día 1° de febrero del año 2022 y concluirá exactamente el día 31 de diciembre del año 2022, salvo que **EL ARRENDADOR** de por concluido este contrato en los términos de la cláusula anterior.

CUARTA- IMPORTE DE LAS RENTAS Y FORMA DE PAGO.

EL ARRENDATARIO pagará a **AL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual adelantada la cantidad de **\$7,000.00 M.N. (SIETE MIL PESOS 00/100 MONEDANACIONAL) más IVA.**

En el caso de que **EL ARRENDATARIO** no hiciere entrega del inmueble objeto de este contrato en el día señalado en la cláusula que antecede como término del arrendamiento, a partir del día siguiente y hasta aquel en que el inmueble sea recibido por **EL ARRENDADOR** la renta mensual se incrementará, en forma trimestral, en un 40% (CUARENTA POR CIENTO) más sobre la cantidad que en su momento **EL ARRENDATARIO** deba pagar como renta mensual por el arrendamiento y que hubiere cubierto durante el mes inmediato anterior a aquel en que deba incrementarse la renta.

Las rentas estipuladas deberán ser pagadas por **EL ARRENDATARIO**, sin necesidad de previo cobro, en el domicilio señalado por **EL ARRENDADOR** en el inciso c) de la declaración primera de este instrumento dentro de los primeros cinco días naturales del mes que corresponda, obligándose **EL ARRENDATARIO** a no retener por ningún concepto las rentas estipuladas en esta cláusula, renunciando por tal efecto a lo dispuesto por el Código Civil del Chiapas.

La impuntualidad en el pago de la renta, dará lugar al pago de intereses moratorios calculados a razón de un 10% (DIEZ POR CIENTO) mensual sobre saldo insoluto.

Toda mensualidad se pagará íntegra, aún cuando **EL ARRENDATARIO**, sólo ocupe el local parte del mes de que se trate.

Las mensualidades se podrán realizar con pagos parciales sí estos se realizan con anticipación y terminan de cubrir la renta mensual antes de que pasen los primeros cinco días del mes al que se

avocan, de lo contrario se consideraran como pagos impuntuales con los intereses moratorios que conllevan, tal y como se menciona en párrafos anteriores.

El presente contrato no se considerará novado ni modificadas las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO**, derivadas del mismo, por el simple hecho de que **AL ARRENDADOR** reciba de este la renta estipulada en esta cláusula en fecha, modo o lugar distintos a los establecidos en la misma.

En caso de que la renta se pague mediante transferencia electrónica, se deberá depositar a la siguiente cuenta:

Beneficiario: ANDRES VERGARA MAÑON
Institución bancaria: BBVA
Cuenta: 0191963619
Clabe : 012420001919636190

La falta de pago puntual en las rentas mensuales estipuladas dará lugar **AL ARRENDADOR** para demandar la rescisión del contrato, de conformidad con lo dispuesto Código Civil de Chiapas.

QUINTA- DESTINO.

EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el local arrendado únicamente para establecer en el uso de **casa habitación**, teniendo expresamente prohibido destinar la localidad objeto de este contrato a uso distinto del convenido, aún cuando resulte similar o conexo del antes autorizado.

SEXTA- ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO.

EL ARRENDADOR entregará **AL ARRENDATARIO** el inmueble en la fecha mencionada en la cláusula **TERCERA**, en buen estado y en los términos del inventario citado al final de este contrato, que por estar firmado de conformidad por las partes pasa a formar parte integrante de este contrato.

EL ARRENDATARIO se obliga a entregar al término de este contrato el inmueble en el estado en que lo recibió, con el deterioro de uso normal; en caso contrario se obliga a cubrir **AL ARRENDADOR** todos los daños que presente el bien arrendado y las áreas adyacentes al mismo, así como los perjuicios que en su caso cause.

SÉPTIMA- AUTORIZACIÓN DE OBRAS.

EL ARRENDATARIO sólo podrá realizar en el inmueble adaptaciones, modificaciones o remodelaciones, previa autorización por escrito **AL ARRENDADOR**.

Las obras que en su caso llegase a realizar **EL ARRENDATARIO** en el inmueble serán por su exclusiva cuenta, en la inteligencia de que al término del contrato **AL ARRENDADOR** podrá optar por que se queden a su beneficio sin que quede obligado a cubrir **EL ARRENDATARIO** contraprestación alguna por este concepto, quien, por tanto renuncia a lo dispuesto en el artículo 2424 del Código Civil Federal, o en su defecto por que las obras sean demolidas por **EL ARRENDATARIO** dentro de la vigencia del presente contrato.

Se exceptúan de lo anterior los bienes muebles que **EL ARRENDATARIO** haya colocado o instalado en el local, o en las nuevas obras ejecutadas por este y también los demás objetos que, aunque estén incorporados al inmueble, puedan separarse sin dañar su solidez, estabilidad, estructura y fachada.

OCTAVA- CONSERVACIÓN.

Serán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO** todos los gastos que originen las obras de reparación y conservación del inmueble.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** no hiciere oportunamente las obras mencionadas, podrá realizarlas **AL ARRENDADOR** por cuenta y cargo del **ARRENDATARIO**, quien se obliga a pagar el importe de dichas obras sin necesidad de requerimiento alguno y contra la entrega de los comprobantes respectivos, en la inteligencia de que aún las obras mencionadas requerirán del consentimiento previo y por escrito de **AL ARRENDADOR**, cuando en cualquier forma afecten tanto el interior como el aspecto exterior del local.

Todas las obras de conservación y mejoras quedarán a beneficio del inmueble y **EL ARRENDATARIO** no podrá retirarlas aún cuando puedan separarse sin deterioro de la misma
NOVENA- SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN Y TRANSMISIÓN.

EL ARRENDATARIO se obliga expresamente en este acto a no ceder, transmitir o subarrendar en todo o en parte el inmueble arrendado.

DÉCIMA- CUOTAS, DERECHOS Y GASTOS.

Los derechos por servicio de agua, las cuotas o derechos correspondientes a suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento etc., serán por cuenta exclusiva del **ARRENDATARIO**, quien en este acto se obliga a que en caso de que las disposiciones legales así lo establezcan, a colocar las instalaciones necesarias para los servicios de alumbrado y telefónico, así como su propia instalación directa de agua potable y a pagar los gastos, impuestos y derechos que dicha situación origine.

DÉCIMA PRIMERA- ANIMALES Y SUBSTANCIAS PELIGROSAS.

EL ARRENDATARIO se obliga a mantener el inmueble libre de substancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables, así como animales que puedan ser peligrosos o molestos para terceras personas u otros arrendatarios.

DÉCIMA SEGUNDA- ORDEN Y ASEO.

EL ARRENDATARIO se obliga a mantener, tanto el exterior como el interior del bien, en buen orden, presentación y aseo, a fin de conservar una impresión favorable.

De igual forma, **EL ARRENDATARIO**, se obliga a no usar las calles y banquetas para fines distintos al del tránsito de personas, así como a no arrojar basura y desperdicios, que puedan obstruir dicho tránsito; en general a cumplir los lineamientos que establezcan las leyes y reglamentos de esta ciudad.

DÉCIMA TERCERA.- INDEMNIZACIÓN A TERCEROS.

EL ARRENDADOR queda liberado de toda responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera resentir **EL ARRENDATARIO** con motivo de la destrucción total o parcial de la localidad sin importar la causa que la haya originado. **EL ARRENDATARIO** asume la obligación de indemnizar a terceros de los daños y perjuicios que pudieran causarse y se compromete a sacar a **EL ARRENDADOR** a paz y a salvo de cualquier juicio o reclamación que terceras personas intenten en su contra por el motivo indicado y a reembolsarle, en su caso, todos los gastos que dicho juicio le haya ocasionado, renunciando a lo estipulado en los artículos 2438 y 2439 del Código Civil Federal.

DÉCIMA CUARTA.- ROBO.

EL ARRENDADOR en ningún caso será responsable de pérdidas provenientes de robos que sufra **EL ARRENDATARIO** dentro del inmueble o en áreas adyacentes al mismo.

DÉCIMA QUINTA.- RESCISIÓN Y PENA CONVENCIONAL.

Si **EL ARRENDATARIO**, falta a cualquiera de las obligaciones a su cargo y que se contienen en este contrato, **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a exigir la rescisión del mismo y al pago de una pena convencional equivalente a cinco meses de la renta vigente en la fecha en que **EL ARRENDATARIO** incurra en el incumplimiento.

DÉCIMA SEXTA.- REVISIÓN.

EL ARRENDADOR tendrá derecho de inspeccionar en cualquier tiempo el inmueble, para cerciorarse de que **EL ARRENDATARIO** está haciendo uso del mismo, en los términos convenidos en este contrato y esta cumpliendo con todas las obligaciones que el mismo le impone.

DÉCIMA SÉPTIMA.- IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS.

Los impuestos, derechos y gastos que se deriven u originen con motivo del presente contrato y/o su ejecución o cumplimiento, serán a cargo del **ARRENDATARIO**; en la inteligencia de que de verse **EL ARRENDADOR** en la necesidad de entablar juicio en contra del **ARRENDATARIO**, para exigir el cumplimiento o rescisión del contrato, las costas judiciales serán a cargo de esta última, las que no serán menores al equivalente a seis meses de renta vigente a la fecha de ingreso de la reclamación, bastando para exigir su pago, la sola presentación de la demanda.

DECIMA OCTAVA.- FIADOR

Firma este contrato como fiador **del ARRENDATARIO** la señora CLAUDIA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ; con domicilio en la calle Manuel Dublán 407 Col. Benito Juárez, Tuxtla Gutierrez, quien se identifica con credencial de elector RDRDCL78030915M400 y acepta las obligaciones derivadas de este contrato, haciendo todas las renunciaciones que **EL ARRENDATARIO** tiene hechas.

No cesará la responsabilidad de los fiadores, sino hasta que **EL ARRENDADOR** se dé por recibida del local, de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato.

DECIMA NOVENA EN CASO DE DESASTRE NATURAL O INCENDIO.

Si se diera el caso de un desastre natural o un incendio no provocado que perjudicara el inmueble motivo del presente contrato, ambas partes convienen que después del peritaje respectivo en el que se determine que los daños NO fueron ocasionados por el arrendatario o por un tercero, los gastos de reparación y mantenimiento correrán a cargo del arrendador.

En caso de que fuera provocado intencionalmente o por negligencia del arrendatario un incendio que perjudicara el inmueble motivo del presente contrato los gastos correrán a cargo del arrendatario, con la obligación de ser garantizados y cubiertos por el arrendatario en un plazo máximo de tres meses a partir del siniestro.

VIGÉSIMO - INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a lo dispuesto por el Código Civil de Chiapas y por el Código de Procedimientos Civiles relativo, sometiéndose, en consecuencia, a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Fuero Común de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, renunciando a cualquier fuero que por razón de su domicilio, presente o futuro, pudiera corresponderles.

EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO Y EL FIADOR, declaran estar debidamente enterados del alcance y valor jurídico de todas y cada una de las cláusulas contenidas en este contrato y que conocen todos los artículos citados, manifestando que el presente vínculo contractual se encuentra libre de dolo, mala fe, error, violencia física o moral, lesión y/o cualquier otro vicio que afecte la voluntad expresada o su legalidad, firmándolo de conformidad el día 1° de enero del dos mil veintidós.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

ANDRES VERGARA MAÑON

CHRISTIAN SEBASTIAN ESTEVEZ HIDALGO

FIADOR

SRA. CLAUDIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Testigos*