

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE DEL 2021 AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2024 QUE CELEBRAN POR UNA PRIMERA PARTE MARIA LUISA MARICHE DUEÑAS EN LO SUCESIVO LLAMADO EL "ARRENDADOR", POR UNA SEGUNDA PARTE Y POR SU PROPIO DERECHO SISTEMA BARQUENSE DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA BARCA, JALISCO, EN LO SUCESIVO LLAMADO EL "ARRENDATARIO". ASI MISMO, COMPARECE COMO REPRESENTANTE LEGAL DEL ORGANISMO OPERADOR EL VICTOR HUGO CASTAÑEDA MARTINEZ.

DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara el "ARRENDADOR":

- A) Ser Mexicano mayor de edad y contar con la capacidad legal respectiva para ejercer las facultades del presente contrato celebrado y señalando como domicilio el ubicado en Gonzales Ortega 162 - A de la ciudad de La Barca, Jalisco.
- B) Tener la libre y plena disposición del INMUEBLE ubicado en **Gonzales Ortega Numero 162 , Colonia Centro de La Barca, Jalisco**, (en lo sucesivo llamado el INMUEBLE).
- C) Que el INMUEBLE reúne condiciones de higiene y salubridad acordes con lo señalado en las Leyes aplicables.
- D) Que desea arrendar al "ARRENDATARIO" el INMUEBLE, en los términos y condiciones que se pactarán en el clausulado del presente contrato.

II.- Declara el "ARRENDATARIO":

- A) Ser mexicana mayor de edad que cuenta con la capacidad legal para tomar en arrendamiento el INMUEBLE para establecer en éste su **OFICINA ADMINISTRATIVA**.
- B) Que se dedica a laborar y tiene ingresos suficientes para pagar la renta y demás servicios que se originen, consuma y contrate durante la vigencia de este contrato.
- C).- Que está conforme con el INMUEBLE, y las condiciones de higiene y salubridad que guarda el mismo, debido a que es una casa en buenas condiciones de conservación y que está dispuesto a celebrar el presente contrato en los términos y condiciones que se pactarán en el clausulado del mismo.
- D).-Que puede responsabilizarse por la integridad del INMUEBLE durante todo el tiempo que tenga la posesión del mismo.

En virtud de lo declarado anteriormente por las partes, están en común acuerdo y pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DE LA RENTA.:

1. EL "ARRENDATARIO" se obliga a pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$19,076.19 (DIECINUEVE MIL SETENTA Y SEIS PESOS 19/100 M.N.)** mensuales, cantidad que se pagará íntegra en mensualidades adelantadas, a más tardar los días 15 de cada mes correspondiente.

1.2 El pago de la renta del INMUEBLE deberá efectuarse por el "ARRENDATARIO" única y exclusivamente al Señora MARIA LUISA MARICHE DUEÑAS mediante una transacción personal entre ambas partes, a la cual se dará recibo del pago realizado.

1.3 La mora en el pago oportuno de la renta por el INMUEBLE causará intereses moratorios a razón del 5 % (cinco por ciento) mensual sobre saldos insolutos, intereses moratorios los cuales se causarán a partir del quinto día del plazo establecido para pagar cada renta.

1.4 "El ARRENDATARIO" no podrá retener la renta por ningún concepto.

1.5 El "ARRENDATARIO" está obligado a pagar las mensualidades de renta completas, aun cuando ocupe el INMUEBLE durante un lapso menor.

SEGUNDA.- DEL DESTINO Y USO DEL INMUEBLE

2.1 El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" están de acuerdo en que el INMUEBLE solo podrá destinarse para OFICINA del "ARRENDATARIO", excepto para el caso en que el "ARRENDADOR" autorice por escrito al "ARRENDATARIO" a hacer un uso distinto del INMUEBLE.

2.2 El "ARRENDATARIO" será responsable del buen uso del INMUEBLE que le dé él mismo, sus visitantes, personal y colaboradores del organismo.

2.3 El "ARRENDATARIO" y demás personas que asisten en el INMUEBLE cumplirán con el reglamento a que están sujetos los departamentos, que llevan a los ocupantes a conducirse con toda moralidad y de acuerdo a las buenas costumbres.

2.4 La parte del inmueble que se arrenda es la casa y tres bodegas, dejando fuera las cuatro cocheras al norte de la propiedad.

TERCERA.- DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

3.1 El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" están de acuerdo en que el presente contrato tenga una vigencia forzosa para ambas partes de 36 MES(ES) siendo la vigencia del mismo la ya citada al inicio de éste instrumento.

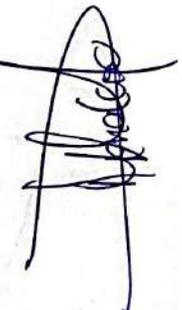
3.2 Convienen expresamente las partes, que en caso de que al término del presente contrato, no fuere suscrito otro, y continúe el "ARRENDATARIO" en posesión del INMUEBLE arrendado materia del presente contrato, pagará al "ARRENDADOR" además del pago de la renta mensual pactada en la cláusula primera de éste contrato (inciso 1.1.), el 20% MÁS de dicha renta mensual, por lo cual si continúa en posesión el "ARRENDATARIO" del INMUEBLE arrendado se entenderá que es en contra de la voluntad del "ARRENDADOR".

3.3 El "ARRENDATARIO" se obliga, en este supuesto, a pagar la cantidad mencionada por concepto de renta mensual, es decir la renta pactada inicialmente en este instrumento MÁS 20% adicional pagaderos los días 1 de cada mes hasta en tanto el INMUEBLE no fuese desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente. Así mismo se entiende que el pago extemporáneo de la cantidad mencionada causara el 5% de interés mensual

CUARTA.- PROHIBICION DE SUBARRENDAMIENTO

4.1 El "ARRENDATARIO" está de acuerdo en que los derechos derivados, del presente contrato excepto por lo que se refiere a las disposiciones aplicables del Código Civil, no podrán cederse o transmitirse sin el consentimiento previo y por escrito del "ARRENDADOR", por lo que queda prohibido subarrendar el INMUEBLE.

4.2. Esta cláusula de prohibición de subarrendamiento contempla también la prohibición de préstamo o uso gratuito del INMUEBLE o algún área del mismo a persona o empresa diferente al "ARRENDATARIO".



QUINTA.- DE LAS REFORMAS AL INMUEBLE.

5.1 El "ARRENDATARIO" no podrá variar el INMUEBLE de ninguna manera, sin el consentimiento previo y por escrito del "ARRENDADOR", obligándose a devolverlo al "ARRENDADOR" en el estado en que lo haya recibido salvo por el uso y desgaste natural del mismo, en los términos de las disposiciones aplicables al Código Civil, en caso de incumplimiento de lo anterior, el "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" como pena convencional en lugar de daños y perjuicios, el monto que se requiera para devolver las cosas al estado que guardaban más otro tanto.

SEXTA.- SUSTANCIAS Y ARTÍCULOS PELIGROSOS O ILEGALES

6.1 El "ARRENDATARIO" entiende y se obliga a no tener sustancias peligrosas corrosivas o inflamables en el INMUEBLE, en caso contrario el "ARRENDATARIO" será responsable ante el "ARRENDADOR" de los daños y perjuicios que cause con motivo de su incumplimiento, cualquier falta de observancia de lo anterior, se considerará como causa grave de incumplimiento del presente contrato, la cual dará al "ARRENDADOR" el derecho de rescindirle de inmediato.

6.2 Queda totalmente prohibido ingresar de cualquier manera al INMUEBLE cualquier persona, sustancia, producto o material prohibido por la ley.

6.3 En el caso de que por motivo de incumplimiento de los incisos 6.1 y 6.2 o cualquier otra causa imputable al "ARRENDATARIO", la autoridad cualquiera que ésta fuese llegase a inmovilizar, limitar, clausurar, expropiar o extinguir el dominio de alguna manera del INMUEBLE, el "ARRENDATARIO" se obliga de la manera más amplia y legal a indemnizar al "ARRENDADOR" recuperando el valor monetario a precio vigente comercial del INMUEBLE materia de este instrumento.

6.4 Si por causas imputables al "ARRENDATARIO" su actividad, visitas, familiares o invitados, hubiera alguna situación legal que diera lugar a afectar de alguna manera al "ARRENDADOR" (sus derechos sobre el INMUEBLE, las rentas, su tranquilidad personal o su situación jurídica), el "ARRENDATARIO" se obliga a pagar los gastos, viáticos, costas, honorarios, consultas legales, etc. a favor del "ARRENDADOR" de manera completa y suficiente para enfrentar cualquier situación que sea para salvaguardar sus intereses (del "ARRENDADOR").

SEPTIMA.- DE LOS SERVICIOS.

7.1 El ARRENDATARIO" se obliga a pagar puntualmente y por cantidad suficiente los derechos por servicios de agua, electricidad, teléfono, gas, cable, internet y otros que contrate por su cuenta.

OCTAVA.- DAÑOS A BIENES DEL "ARRENDATARIO" O PERSONAS.

8.1 El "ARRENDATARIO" entiende que el "ARRENDADOR" no será responsable de los daños que sufran las propiedades del "ARRENDATARIO" localizadas en el INMUEBLE, enunciativa y no limitativamente, muebles, aparatos eléctricos y automóvil, cualquiera que sea la causa, robo, inundación fallas eléctricas, descargas eléctricas, variaciones de alto o bajo voltaje, etc.

8.2 El "ARRENDATARIO" entiende que el "ARRENDADOR" no será responsable de cualquier daño, situación o accidente que hubiera hacia las personas en el INMUEBLE arrendado, ya sea por razones de cualquier tipo, incluso propias de la construcción, vidrios, accesorios, instalaciones, casos fortuitos o propios de la naturaleza, todo lo anterior de forma enunciativa más no limitativa.

NOVENA.- DEL FIADOR.

9.1 Para tal efecto comparece y se constituye como "FIADOR" Y OBLIGADO SOLIDARIO será el organismo de agua denominado SIBAPAS generales están descritos en la sección de declaraciones de éste mismo contrato, y comparece para garantizar el cabal cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato. El "FIADOR" se obliga solidariamente con las obligaciones del "ARRENDATARIO" en todos y cada uno de sus términos a favor del "ARRENDADOR".

9.2 Así mismo el "FIADOR" se obliga solidariamente con las obligaciones del "ARRENDATARIO" a favor del "ARRENDADOR" aun cuando el contrato de arrendamiento se encontrase vencido, por lo



cual sus obligaciones legales y económicas contraídas en el presente contrato seguirán vigentes hasta en tanto el "ARRENDADOR" se dé por satisfecho de los pagos y prestaciones aquí contraídos por su fiado o se firme un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo FIADOR.

9.3 El "FIADOR" conoce los alcances de sus obligaciones y renuncia expresamente a los beneficios de orden, excusión y división que pudieran corresponderle.

DECIMA.- RESCISIÓN ANTICIPADA.

10.1 El "ARRENDADOR" podrá rescindir el presente contrato en caso de incumplimiento de manera parcial o total por parte del "ARRENDATARIO" de las obligaciones que asume bajo el presente contrato.

10.2 Será causa de rescisión de éste contrato de arrendamiento el no pago de las rentas por un periodo de dos meses o más por parte del "ARRENDATARIO".

10.3 El "ARRENDATARIO" renuncia al procedimiento de desahucio y se obliga a entregar en forma pacífica el INMUEBLE, y en caso de oposición se obliga a cubrir los gastos que se generen con motivo de la tramitación judicial necesaria para la desocupación del INMUEBLE arrendado.

10.4 En caso de desocupación anticipada por parte del "ARRENDATARIO", éste deberá avisar por escrito al "ARRENDADOR" con 30 días de anticipación.

10.5 Independientemente de lo anterior, si el "ARRENDATARIO" desocupa anticipadamente el INMUEBLE por cualquier causa que ésta fuera no podrá solicitar devolución ni bonificación del dinero ya pagado por la mensualidad de renta, aun por periodos no utilizados del INMUEBLE.

10.6 Independientemente de lo establecido en los incisos anteriores, si el "ARRENDATARIO" desocupa anticipadamente el INMUEBLE por cualquier causa que ésta fuera se obliga a pagar al "ARRENDADOR" el importe de UN mes de renta como pena convencional.

DÉCIMA PRIMERA.- DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

11.1 El "ARRENDATARIO" entrega como garantía de las obligaciones que asume bajo el presente contrato la cantidad de \$19,076.19 (DIECINUEVE MIL SETENTA Y SEIS PESOS 19/100 M.N.) (DEPÓSITO) la cual le será devuelta sin intereses por el "ARRENDADOR" al "ARRENDATARIO" dentro de los 30 (TREINTA) días naturales siguientes a la fecha de desocupación del INMUEBLE, siempre que no deba nada por concepto de renta y haya cumplido con todas las obligaciones asumidas bajo el mismo.

11.2 De dicho depósito se descontará cualquier cantidad que surgiera por concepto de algún servicio insolvente o incompleto que hubiera dejado el "ARRENDATARIO" o algún deterioro o menoscabo que haya sufrido el INMUEBLE.

11.3 Dicho depósito no aplicará bajo ningún concepto para cubrir el pago de la renta de ninguna mensualidad.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE

12.1 EL "ARRENDATARIO" deberá entregar el INMUEBLE exactamente el día que termina el plazo de vigencia de éste contrato, y que ha quedado claramente establecida al inicio de éste instrumento, en perfecto estado de uso y conservación tal cual lo recibió y con las mejoras que haya hecho quedando en beneficio del mismo.

12.2 Así mismo a la entrega de posesión del INMUEBLE deberá entregar el "ARRENDATARIO" al "ARRENDADOR" los recibos pagados y finiquitos correspondientes de: LUZ, AGUA, GAS, TELÉFONO, INTERNET, CABLE y cualquier otro que haya contratado durante la vigencia del contrato.

12.3 El "ARRENDATARIO" deberá entregar la posesión del INMUEBLE materia de este contrato en perfectas condiciones tal como lo recibió, y con las mismas características de pintura con la que lo recibió o en su caso entregarlo pintado y limpio.

12.4 El "ARRENDATARIO" autoriza plenamente al "FIADOR" a entregar la posesión del INMUEBLE al "ARRENDADOR", en caso de que el "ARRENDATARIO" por cualquier motivo no estuviese disponible o localizable para tal efecto; en cualquier momento y bastando con un escrito simple de acuse de recibo y entrega para tal fin.

DECIMA TERCERA.- MISCELÁNEOS.

13.1 El "ARRENDATARIO" manifiesta que en caso de incumplimiento parcial o total de las cláusulas y términos del presente contrato dará motivo a procedimientos y trámites judiciales y podrá ser emplazado en el mismo domicilio del INMUEBLE arrendado y en caso de no estar ahí podrá ser emplazado de manera amplia y legal en el domicilio del "FIADOR" establecido claramente en la declaración III inciso C de este instrumento, e incluso en cualquier otro domicilio que fuese localizado.

13.2 Todos los gastos e impuestos que genera la celebración del presente contrato, serán por cuenta de EL "ARRENDATARIO" Tales como el Impuesto al Valor Agregado (IVA) Perjuicios, Gastos de Cobranza y Representación, etc., a excepción del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Predial, que serán a cargo de EL "ARRENDADOR".

13.3 El "ARRENDADOR" está facultado (independientemente de los derechos que le asisten) a dar de alta, clasificar y reportar el cuidado y buen uso que el "ARRENDATARIO" haga del INMUEBLE, así como la puntualidad en el pago de la renta y servicios en las bases de datos nacionales que considere pertinentes como Buro Arrendador y las Sociedades de Información Crediticia que estime convenientes.

13.4 Para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato las partes se someten a los tribunales competentes de la Ciudad de LA BARCA del Estado de JALISCO, renunciando al fuero de cualesquiera otros que pudieren corresponderles por razón de sus domicilios, presentes o futuros, o cualquier otra causa.

13.5 Para todo lo no expresamente señalado en el presente contrato, en el mismo se regirá por las Leyes aplicables en materia de arrendamiento contenidas en el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles del Estado de JALISCO.

DECLARAN LAS PARTES HABER LEÍDO DE FORMA DETENIDA Y COMPLETA ESTE CONTRATO Y SU CONTENIDO, QUE FIRMAN LIBREMENTE EL MISMO ESTANDO ENTERADAS DE SU ALCANCE Y FUERZA LEGAL MANIFIESTAN QUE NO EXISTE DOLO, LESIÓN, ERROR, NI OSCURIDAD ALGUNA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO Y LO FIRMAN POR TRIPLICADO EN EL MUNICIPIO DE LA BARCA, ESTADO DE JALISCO, A 01 DE OCTUBRE DEL 2018



MARIA LUISA MARICHE DUEÑAS
"ARRENDADOR"



VICTOR HUGO CASTAÑEDA MARTINEZ
"ARRENDATARIO"