**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE Juan Manuel Rojas Guzmán, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA PARTE,  , A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDATARIO”, Y POR OTRA PARTE María del Consuelo Valdespino, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL FIADOR” Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO “LAS PARTES” AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

**DECLARACIONES**

**I.- DECLARA “EL ARRENDADOR”:**

A) Ser el Apoderado Legal del legítimo propietario Humberto Ángel Fernández Sánchez, por lo que “EL ARRENDADOR” cuenta con plena capacidad legal para celebrar y obligarse en los términos del presente contrato para dar en arrendamiento la CASA HABITACIÓN ubicada en Comundú #1, Parque Baja California Sur, Lomas de Angelópolis, Pue., casa habitación que en lo sucesivo se le denominará como “EL INMUEBLE”.

B) Que desea celebrar este contrato, para dar arrendamiento “EL INMUEBLE” a “EL ARRENDATARIO”, para ser destinado únicamente al uso de casa habitación.

C) Ser una persona física, de Nacionalidad MEXICANA, mayor de edad. Identificándose con su credencial de elector, que en copia simple se anexa al presente documento.

D) Que “EL INMUEBLE” se encuentra en buen estado de conservación y al corriente en los pagos de Luz, Gas, Agua, Impuesto Predial y Cuotas de Mantenimiento.

**II.- DECLARA “EL ARRENDATARIO”:**

A) Que conoce y que está interesado en tomar en arrendamiento “EL INMUEBLE” que se precisa en el inciso A de la declaración que antecede en el estado de conservación que se encuentra, y que lo destinará para el uso exclusivo de casa habitación.

B) Ser Persona física, de Nacionalidad MEXICANA, mayor de edad, Identificándose con su credencial de elector, que en copia simple se anexa al presente documento, y tener la capacidad económica suficiente para cubrir el importe de la renta y los gastos inherentes que se deriven del arrendamiento de “EL INMUEBLE” y obligarse a cumplir los términos del presente contrato.

**III.- DECLARA “EL FIADOR”:**

A) Ser Persona física, de Nacionalidad MEXICANA, mayor de edad, identificándose con credencial de elector, que en copia simple se anexa al presente documento y tener la capacidad física, legal y económica suficiente para celebrar y obligarse a cumplir los términos del presente contrato.

**IV.- DECLARAN “LAS PARTES”:**

A) Que en el presente contrato no existe dolo, error, mala fe, o cualquier otro vicio que afecte la voluntad de las mismas.

ESTANDO “LAS PARTES” DE ACUERDO, PROCEDEN A FORMALIZAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO.-** “EL ARRENDADOR” otorga en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO” el Inmueble CASA HABITACIÓN ubicado en Comundú #1, Parque Baja California Sur, Lomas de Angelópolis, Pue. para destinarlo al uso exclusivo de casa habitación con todo lo que de hecho y por derecho corresponde a dicho Inmueble. “LAS PARTES” acuerdan que “EL ARRENDADOR” entregará la posesión, uso y goce de “EL INMUEBLE” a “EL ARRENDATARIO” el día 1 de Marzo de 2018.

**SEGUNDA. VIGENCIA.-** “LAS PARTES” acuerdan que el término de arrendamiento será como mínimo de UN AÑO FORZOSO, contando a partir del y terminando el día 28 de Febrero de 2019. Y que una vez terminado dicho contrato si ambas partes acuerdan renovarlo para el siguiente año se firmará uno nuevo POR ESCRITO con términos y condiciones que estipule “EL ARRENDADOR”, sin que pueda existir ningún convenio de manera verbal.

**TERCERA. PRECIO.-** “EL ARRENDATARIO” acuerda en pagar a “EL ARRENDADOR” como renta mensual la cantidad de por concepto de cuota de mantenimiento mensual del fraccionamiento. La renta será pagada por meses adelantados y los PRIMEROS CINCO días de cada mes a partir del día 1 de Marzo de 2018 y por el tiempo que dura la vigencia del presente contrato de arrendamiento.

A la firma del presente contrato, “EL ARRENDATARIO” pagará a “EL ARRENDADOR” la cantidad de equivalentes a UN MES DE DEPÓSITO EN GARANTÍA Y A UN MES DE RENTA.

El depósito en garantía no será considerando en ningún momento como el pago de la pensión rentística, por lo que se valorará su devolución o en su caso, su retención, en vista del resultado que arroje la verificación de “EL INMUEBLE” POR “el arrendador” al término de la vigencia del presente contrato.

El pago de la renta mensual se efectuará mediante depósito con cheque y/o transferencia electrónica y/o efectivo, según lo que acuerden ambas partes contra entrega por parte de “EL ARRENDADOR” del recibo simple a nombre de “EL ARRENDATARIO”

Si la renta es pagada con cheque, y este es devuelto por la institución bancaria a la que fue presentada para su cobro, por no tener fondos, o por cualquier otra causa, “EL ARRENDATARIO” pagará el 20% de indemnización sobre el importe del cheque como pena convencional, en términos de lo dispuesto por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito.

**CUARTA. DEL AJUSTE DE LA RENTA MENSUAL.-** Sin perjuicio de lo pactado en la Cláusula Segunda, y para el caso de que al término de la vigencia de este Contrato de arrendamiento continuare “EL ARRENDATARIO” ocupando “EL INMUEBLE”, “LAS PARTES” convienen la celebración de un nuevo contrato por tiempo determinado en éstas y de común acuerdo determinarán el incremento de las pensiones rentarias respectivas mensuales, mismo que “EL ARRENDATARIO” se compromete a cubrir a “EL ARRENDADOR” en los términos de la Cláusula Tercera de nuevo contrato.

**QUINTA. SERVICIOS.-** “EL ARRENDATARIO” recibe “EL INMUEBLE” con las instalaciones de agua, completa en buen estado de uso y al corriente en su pago. El pago de servicios de luz, agua, gas así como del servicio telefónico, de internet, de televisión por cable y demás servicios que contrate con terceros durante la vigencia del arrendamiento correrá a cargo de “EL ARRENDATARIO”. Conviniendo en que si se suspenden por causas imputables a él, pagará el importe de los gastos y gestiones que ocasione su reinstalación. “EL ARRENDATARIO” se compromete a mostrar los originales de los recibos debidamente pagados a “EL ARRENDADOR”. Los servicios telefónicos, Internet, cuota de mantenimiento t de luz, deberán ser contratados y dados de baja por “EL ARRENDATARIO”, entregando los finiquitos y bajas al momento de entregar la casa.

El pago del impuesto predial será a cargo de “EL ARRENDADOR” liberando a “EL ARRENDATARIO” de cualquier responsabilidad del pago del mismo.

**SEXTA. MODIFICACIONES Y MEJORAS.-** “LAS PARTES” convienen en que “EL ARRENDATARIO” no podrá variar la forma de “EL INMUEBLE” o llevar a cabo obras en el mismo, sin el previo consentimiento por escrito de “EL ARRENDADOR”. “EL ARRENDATARIO” bajo su propio riesgo y costo, y siempre y cuando cuente con el consentimiento por escrito de “EL ARRENDADOR” podrá instalar en “EL INMUEBLE” el mobiliario, equipo y mejoras que considere convenientes, en el entendido que dicho mobiliario, equipo y mejoras serán instaladas de tal manera que al ser retiradas no causen daños a “EL INMUEBLE”. Queda igualmente entendido que las mejoras que “EL ARRENDATARIO” realice sobre “EL INMUEBLE” y que sean de naturaleza permanente o que si al ser retiradas pudieren ocasionar daños sustanciales al mismo, deberán quedar para el beneficio de “EL ARRENDADOR”.

**SÉPTIMA. MANTENIMIENTO Y/O REPARACIONES.-** “EL ARRENDATARIO” dispone de un plazo de treinta (30) días naturales a partir de la ocupación física que haga de “EL INMUEBLE” para notificar a “EL ARRENDADOR” o a quién sus derechos represente, cualquier desperfecto, vicio oculto o falla cualquiera de “EL INMUEBLE”, y “EL ARRENDADOR” tiene la obligación de iniciar la reparación o reparaciones en un plazo no mayor a quince (15) días siguientes a que haya recibido reporte de “EL ARRENDATARIO”. Cualquier desperfecto en la casa que se haya ocasionado antes de la entrada en vigor de este Contrato deberá ser reparado por “EL ARRENDADOR” y dentro de un plazo no mayor a dos semanas.

“LAS PARTES” acuerdan que “EL ARRENDATARIO” llevara a cabo, a su cargo, las reparaciones de aquellos deterioros que sufra “EL INMUEBLE”, que regularmente se causen por las personas que lo habitan, o de personas ajenas a este y a quienes les haya permitido el acceso al mismo. Lo anterior a efecto de mantener “EL INMUEBLE” en las mismas condiciones en que se encuentra en la fecha en que se le entregó a “EL ARRENDATARIO” ara su uso conforme a este Contrato de Arrendamiento.

**OCTAVA. DEPÓSITO. -** A efecto de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, “EL ARRENDATARIO” entregará a “EL ARRENDADOR” la cantidad de por concepto de depósito para el pago de los servicios, el cual no es aplicable a rentas.

**“EL ARRENDATARIO”** conviene expresamente que el depósito al que se refiere el párrafo anterior, le será devuelto sin intereses por “EL ARRENDADOR” dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiese desocupado “EL INMUEBLE” y una vez que “EL ARRENDADOR” hubiere descontado las reparaciones y, en su caso, cualquier daño que se hubiere causado a “EL INMUEBLE” por “EL ARRENDATARIO”, también podrán ser descontados por “EL ARRENDADOR” de dicho depósito.

En caso de que la cantidad entregada en depósito no cubra los gastos antes mencionados, “EL ARRENDATARIO” se compromete a pagar el excedente que llegase a resultar de los mismos en un término no mayor a diez (10) días naturales. Asimismo, en caso de que la cantidad entregada en depósito sea más que suficiente para pagar los gastos antes mencionados, el remanente deberá ser devuelto a “EL ARRENDATARIO” o a la persona o personas que “EL ARRENDATARIO” indique por escrito a “EL ARRENDADOR”, de la manera establecida en el primer párrafo de esta Cláusula.

**NOVENA. CESIÓN.-** “EL ARRENDATARIO” no podrá ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente “EL INMUEBLE” ni los derechos derivados del presente contrato.

**DÉCIMA. RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN.-** “EL ARRENDATARIO” reconoce que “EL INMUEBLE” se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que se obliga y compromete a cumplir con todas y cada una de las disposiciones jurídicas, técnicas, administrativas, de seguridad e higiene expresadas en el Reglamento del Fraccionamiento.

**DÉCIMA PRIMERA. DE LA PENALIDAD POR TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** En virtud de que este Contrato se celebra por tiempo determinado, si “EL ARRENDATARIO” desocupa “EL INMUEBLE” antes de su vencimiento, para hacerlo, deberá estar al corriente en el pago de la renta y dar aviso con 30 días de anticipación y deberá cubrir la cantidad de un mes de renta, es decir $16,000.00 (Dieciséis mil pesos 00/100 MN) como indemnización por su incumplimiento por concepto de daños y perjuicios, esta cantidad bajo ninguna circunstancia podrá aplicarse al precio de rentas vencidas o por vencer, ni depósito de renta en garantía, en todos los casos la devolución del depósito se hará conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del presente Contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA. DE LA RESPONSABILIDAD DE “EL ARRENDATARIO” POR ROBO.-** “EL ARRENDADOR” no responderá ante “EL ARRENDATARIO” por el robo o extravío de bienes propiedad dentro de “EL INMUEBLE”, sin embargo, “EL ARRENDATARIO” si debe responder por el robo o extravío de los bienes de “EL ARRENDADOR” que se encuentren dentro de “EL INMUEBLE”.

**DÉCIMA TERCERA. GARANTÍAS.-** Para garantizar el pago de la renta y el cumplimiento de cada una de las obligaciones asumidas por “EL ARRENDATARIO” ante “EL ARRENDADOR” estipuladas en el presente Contrato, se constituye como “FIADOR” de “EL ARRENDATARIO” a María del Consuelo Valdespino con plena capacidad para obligarse en términos del presente Contrato y quien manifiesta expresamente que es su espontánea voluntad responder como obligado solidario respecto de todas las obligaciones contraídas en el presente Contrato con “EL ARRENDADOR”.

“EL ARRENDATARIO” autoriza a “EL FIADOR” para que entregue “EL INMUEBLE” cuando “EL ARRENDATARIO” por su ausencia, abandono o negligencia no lo haga, designándolo además representante de sucesión, única y exclusivamente, a lo derivado de este Contrato, a fin de que en caso de perecer durante la vigencia del presente acuerdo, el garante esté en posibilidad de entregar “EL INMUEBLE” arrendado y quedar liberado de dicha obligación.

Si durante la vigencia del presente acto jurídico “EL FIADOR” fallece, vende, compromete o le es embargada la propiedad que ha señalado como base de su garantía, “EL ARRENDATARIO” y/o “EL FIADOR” obligadamente deberán avisar en un término que no excederá de cinco días hábiles contados a partir del hecho, a “EL ARRENDADOR” y deberá señalarse a un nuevo Fiador que tenga capacidad para obligarse, así como bienes suficientes para garantizar el cumplimiento de este Contrato, ya que en caso contrario “EL ARRENDADOR” podrá rescindir de pleno derecho este Contrato.

“LAS PARTES” convienen que “EL ARRENDATARIO” y “EL FIADOR” suscriben DOCE pagarés cada uno por la cantidad de , es decir, que cada pagaré representará un mes de renta y que le serán devueltos uno a uno a “EL ARRENDATARIO” con cada mes de renta pagada. Los pagarés que por acuerdo expreso de “LAS PARTES” en caso de incumplimiento por parte de “EL ARRENDATARIO” podrán ser reclamados por la vía ejecutiva mercantil.

**DÉCIMA CUARTA. DE LOS DOMICILIOS DE “LAS PARTES”.-** Para todo lo relativo al presente Contrato, “LAS PARTES” señalan como sus domicilios convencionales los siguientes:

“EL ARRENDADOR”: **Teléfono:**

“EL ARRENDATARIO”: **Teléfono:**

“EL FIADOR”: **Teléfono:**

Todas las notificaciones entre “LAS PARTES”, en relación con este Contrato deberán hacerse por escrito, con acuse de recibo, en el entendido que debido a la premura de algún caso específico, la notificación podrá hacerse vía telefónica, debiendo enviarse la confirmación respectiva dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de la notificación dada por vía telefónica.

**DÉCIMA QUINTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.-** Al término del presente Contrato, “EL ARRENDATARIO” se obliga a devolver “EL INMUEBLE” a “EL ARRENDADOR” con las mismas condiciones en que lo recibe, salvo el desgaste natural que hubiere sufrido como consecuencia del uso normal que se le hubiere dado. Dentro de los quince (15) días anteriores a la desocupación de “EL INMUEBLE”, “LAS PARTES” realizarán una inspección del mismo con el fin de determinar el estado en el que se encuentre, de existir desperfectos causados por “EL ARRENDATARIO”, éste se obliga a efectuar las reparaciones pertinentes de inmediato. Asimismo “EL ARRENDADOR” después de verificar que no existan adeudos pendientes de pago, proporcionará a “EL ARRENDATARIO” un finiquito, manifestando no tener reclamación alguna pendiente contra “EL ARRENDATARIO”.

**DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD.-** De acuerdo a la Ley de Extinción de Dominio y al artículo 4 y 5 de la misma, “EL ARRENDATARIO” declara bajo protesta de decir verdad que no utilizará “EL INMUEBLE” materia del presente Contrato de Arrendamiento para hechos ilícitos en las modalidades de delincuencia organizada, secuestro, robo de vehículos o trata de personas. “EL ARRENDADOR” manifiesta que “EL ARRENDATARIO” bajo protesta de decir verdad dijo dedicarse a actividades lícitas por lo que “EL ARRENDADOR” actúa de buena fe y se encuentra impedido para conocer sobre la posible utilización ilícita de “EL INMUEBLE”. Asimismo, es causa de rescisión de contrato disponer de “EL INMUEBLE” para un uso distinto al señalado en la Cláusula Primera del presente Contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA. ACCESO.-** “EL ARRENDATARIO” permitirá a “EL ARRENDADOR” o a la persona autorizada por éste, el acceso a “EL INMUEBLE”, previo aviso a “EL ARRENDATARIO”, cuando ello tenga por objeto facilitarle el cumplimiento de las obligaciones que tiene con motivo de este Contrato de Arrendamiento.

**DÉCIMA OCTAVA. RESCISIÓN.-** Este contrato podrá rescindirse:

1. Si “EL ARRENDATARIO” ocupa “EL INMUEBLE” para otro fin distinto para el que fue arrendado.
2. Si subarrienda en cualquier otra forma, cede “EL INMUEBLE” rentado.
3. Si “EL ARRENDATARIO” no paga la renta en los términos estipulados.
4. Si el bien se destruyere totalmente, por caso fortuito o fuerza mayor, se rescindirá el contrato, sin responsabilidad para ninguna de las partes, al igual si por cualquier forma “EL INMUEBLE” fuera clausurado o l autoridad no permitiese el uso del bien al inquilino, en caso de huelga o quiebra.

**DÉCIMA NOVENA. MISCELÁNEOS.-** “EL ARRENDATARIO” se compromete a no realizar actos o eventos que deterioren “EL INMUEBLE” o molesten a los demás vecinos. Este contrato constituye el acuerdo integral entre “EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO”, respecto de la materia objeto del mismo, sustituyendo y dejando sin efectos todos los acuerdos existentes anteriormente sobre la misma materia, ya sean orales o escritos. Asimismo, no existen garantías, declaraciones, promesas, ni acuerdos entre “EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO”, distintos a los expresamente señalados en este Contrato. Este Contrato solamente podrá ser modificado por acuerdo escrito firmado por “EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO”.

“EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO” son responsables del tratamiento de los datos personales que deriven de la presente relación contractual y que a cada una de ellas corresponda en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, su Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

**VIGÉSIMA. TRIBUNALES COMPETENTES Y DE PROCEDIMIENTO.-** Para la interpretación, cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, y para ser requerido judicialmente de pago, “EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO”, se someten a la competencia de los Tribunales de Puebla, Pue. Y renuncian expresamente a cualquier otro que pudiera corresponderles en razón del fuero de su domicilio presente o futuro.

Las partes contratantes manifiestan expresamente su consentimiento para dirimir cualquier controversia que se suscite con motivo del presente contrato a través del juicio oral sumarísimo establecido en el artículo 574 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y a sujetarse a los procedimientos señalados en el capítulo segundo libro tercero del mismo ordenamiento legal.

Declaran expresamente “EL ARRENDATARIO” y “EL FIADOR” que al firmar el presente contrato tuvieron a la vista los códigos legales y que quedaron debidamente enterados de su contenido al igual que cotejaron las transcripciones hechas en este contrato.

LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS DE SU ALCANCE, EFECTOS Y FUERZA LEGAL, “LAS PARTES” FIRMAN POR TIPLICADO ESTE CONTRATO QUE CONSTA DE 8 PÁGINAS, EL DÍA .

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 “EL ARRENDADOR” “EL ARRENDATARIO”

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 “EL FIADOR”