

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR Oscar Ramirez Rangel.		DOMICILIO	
ARRENDATARIO Municipio de Mezquitic, Jalisco		DOMICILIO	
REPRESENTANTE ARRENDATARIO Alvaro Madera Lopez	CARACTER Presidente Municipal	TEL. PART. TEL. NEGOCIO	
INMUEBLE Fosa de Oxidacion		SUPERFICIE	
RENTA MENSUAL 1° SEMESTRE	\$ 2,000.00 (dos mil pesos mensuales)	2° SEMESTRE	
3° SEMESTRE	4° SEMESTRE	PENALIDAD POR DEMORA % DE RENTA MENSUAL	
PLAZO DURACION 3 meses	DESDE 1° de Octubre de 2014	VENCIMIENTO 31 de Diciembre de 2014	
DESTINO	OTROS CARGOS	CONCEPTO A) B)	
FIADOR FIANZA	DOMICILIO PARTICULAR	TEL. PARTICULAR	
DUEÑO DE	DOM. NEGOCIO	TEL. NEGOCIO	
DEPOSITO PRENDA	ESCRITURA NOTARIO No.	LIBRO INSCRIP.	SECC. OFNA.
GARANTIA OTORGADA POR EL INQUILINO			

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario quien recibe en arrendamiento el inmueble, en buen estado de uso y su entera satisfacción con todos los servicios sanitarios al corriente y los objetos detallados en el inventario. De existir desperfecto o irregularidad en la instalación o servicios los hará saber el inquilino al propietario por escrito dentro de diez días a la fecha de este contrato. Se obliga al inquilino a dedicar la finca o inmueble exclusivamente al objeto señalado como destino. A partir de la fecha de este contrato por ningún motivo se hará el propietario responsable de reparación o pago de cristales rotos en cualquier lugar del inmueble.

SEGUNDA.- Transcurridos treinta días de ocupación expresamente aceptan los otorgantes estar a lo que provienen los artículos 2016, 2017, 2018, 2019 y demás relativos del Nuevo Código Civil del Estado de _____, en el sentido de que el inquilino deberá efectuar las reparaciones de todos aquellos deterioros o composturas de poca importancia tales como empacar las llaves del agua, moto-bomba, reparación de herrajes y tapa del W.C., destape de caños, goteras, ladrillos despegados, y en general aquellos que regularmente son causados por el uso y que impliquen mas bien molestias que dispendio. Por la reparación de dichos objetos enumerados, no tendrá derecho el inquilino a compensación por parte del arrendador. A su elección podrá el propietario ordenar la reparación de los objetos señalados, liquidar el importe de la reparación y de exigir el reembolso por parte del inquilino. Las solicitudes de reparación que deban ser atendidas por el propietario deberán ser invariablemente solicitadas por escrito en la oficina del propietario y deberán ser atendidas dentro de los diez días siguientes.

TERCERA.- Al devolver el inmueble el inquilino lo entregará conforme a inventario y en el mismo buen estado en que lo recibe, salvo los deterioros proveniente de uso natural y moderado. La instalación eléctrica y de los bienes inmovilizados pertenecen al arrendador.

CUARTA.- Pagará al arrendatario al arrendador, la suma indicada en la renta mensual señalada en este contrato precisamente el día primero de cada mes en el domicilio del propietario. A opción de este y previo recordatorio que envíe deberá cubrir por adelantada la renta dentro de los cinco primeros días del mes en cuenta de Institución Bancaria debiendo devolver el propietario el recibo previamente firmado dentro de los siguientes diez días. En caso de demora mayor a los cinco días pagará como gastos de cobranza la penalidad por demora. En caso de que esta exceda de quince días, un interés sobre saldos insolutos a razón del 7.5% mensual, podrá cargarse al inquilino, según lo previene el artículo 1975 del Nuevo Código Civil del Estado de _____.

QUINTA.- El arrendatario no podrá Traspasar o Subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, y no podrá hacerle variación alguna ni aún con el carácter de mejora sin el previo permiso o autorización por escrito del arrendador, Artículos 2003 y 2005 del Nuevo código Civil del Estado de _____, y todas aquellas que se hicieren, ya sea útiles, necesarias o de ornato podrá retirarlas, y si las deja no tendrá derecho el inquilino para cobrar traspaso o indemnización alguna, para lo cual renuncia a lo previsto por los artículos antes citados, así como los Artículos 2137, 2138 y 2139 del Nuevo Código Civil del Estado de _____. No podrá el inquilino sin autorización por escrito del arrendador colocar objeto o anuncio que modifique el aspecto de la parte exterior, vidriera o marquesina del inmueble arrendado. El color de las cortinas que se instalen en las ventanas visibles desde la calle, serán de color aprobado por el arrendador.

SEXTA.- El contrato será por el término referido en el plazo de duración de este contrato, mismo que comenzará a surtir sus efectos a partir de la fecha consignada en el mismo renglón. En caso de no haber constancia escrita entre las partes el día del vencimiento del contrato, queda obligado el inquilino a desocupar el inmueble, pero si no lo hiciera y el propietario, o arrendador no manifestase su inconformidad dentro de los treinta días siguientes, quedará automáticamente renovado el contrato por un periodo adicional de seis meses forzosos a ambas partes. Al vencimiento de estos seis meses, si no mediare inconformidad de ninguna de las partes se adoptará este mismo criterio y así sucesivamente por periodos automáticos de seis meses no pudiendo considerarse jamás el término como indefinido. Para los años subsiguientes de ocupación después del vencimiento del plazo de duración pagará el inquilino mensualmente como renta de la última suma pactada convencionalmente el porcentaje de tanto por ciento de la inflación el tiempo de nueva vigencia de el presente contrato, o sea un _____% adicional. Este criterio se aplicará semestralmente hasta nuevo contrato renovación del presente entre las partes. O en su caso se aplicará el mismo criterio: si se demanda rescisión y/o terminación de este contrato...

SEPTIMA.- Si el arrendatario diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de los abogados, aún en gestiones privadas, por falta

NOVENA.- Si la moneda Nacional sufre devaluación imprevista mayor de ____% el propietario podrá automáticamente aumentar el importe de la renta en proporción inversa a dicha baja, tomando como base el tipo de cambio actual, o en su caso podrá el inquilino desocupar el inmueble en un término de 60 días a partir de la notificación del aumento.

DECIMA.- El arrendador no se hace responsable de pérdidas de objetos que el arrendatario dijera le corresponden, ni de los daños y perjuicios que sufran por actos u omisiones de terceros u otros inquilinos.

DECIMA PRIMERA.- La persona que asistió como fiador a la celebración de este contrato se obliga a favor del arrendador constituyéndose junto con el arrendatario como deudor directo, universal y solidario y con renuncia a los beneficios de orden y excusión por el tiempo que dure la obligación del arrendatario y hasta la total devolución del inmueble. Al efecto renuncia igualmente a los beneficios que señalan los artículos 2401, 2407 y conformes al 2143 último párrafo del Nuevo Código Civil del Estado de _____ no cesa su obligación sino hasta la total entrega, pago o cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en este contrato.

DECIMA SEGUNDA.- Para garantizar las obligaciones contraídas aquí, entrega el arrendatario al arrendador los documentos o la suma en efectivo que se refiere a la garantía otorgada por el inquilino. Dicha garantía no podrá ser utilizada sino para el pago de cualquier adeudo que por rentas, servicios telefónicos, energía eléctrica, consumo de agua, gastos de cobro o reparaciones del inmueble que tuviere el arrendatario para con el arrendador en cualquier momento ya sea dentro de la ocupación de inmueble o al terminar esta, a discreción del arrendado.

DECIMA TERCERA.- Si la finca arrendada tiene o le fuere instalado medidor de agua para el efecto de cobro de cuota sobre la base del consumo por parte de las autoridades municipales, correrá este íntegramente por cuenta del inquilino. Igualmente correrá por su cuenta el incremento de la cuota si en virtud del negocio que instale, el patronato de los servicios correspondientes aumentará la cuota bimestral, esta diferencia será cubierta junto con la renta. Si se fijare nueva plusvalía en el inmueble materia de este contrato, por mejora y sin ella será pagada por el inquilino como lo prevé el artículo 2024, del Nuevo Código Civil del Estado de _____.

DECIMO CUARTA.- Se estipula el término de este contrato en beneficio de ambas partes, pero perderá el inquilino el derecho a utilizar el plazo haciendo exigible la devolución de la finca de inmediato, en los casos pactados por el artículo 2005 hasta el 2010 y demás relativos del Nuevo Código Civil del Estado de _____ así como todos los siguientes:

- a).- Quejas sobre el comportamiento del inquilino firmada por cuando menos tres de los ocupantes en la finca que forma parte del inmueble arrendador.
- b).- El retraso en el pago de la renta mayor de treinta días independientemente de la cobertura de interés moratoria, recargos o penal
- c).- La ocupación y uso del inmueble en forma inmoderada ya fuera por exceso de personas haciendo habitación en el mismo, o por la introducción de animales, o por dedicarlo total o parcialmente a fin diferente de los estipulados en este contrato.
- d).- Si la finca formare parte del centro o fuera dedicado a comercio, la instalación en la fianza objeto de este contrato de giro similar o alguno ya establecido en el otro local de la finca y el primer titular de giros afectados se opusiere a este arrendamiento. En caso de no cumplirse los términos Legales o convencionales para la duración de este contrato por las causas no imputables al arrendador quedará a opción de este exigir el cumplimiento o la indemnización por gastos amortizables no recuperados que consistiere en una suma que no será menor al importe de dos meses de renta en ningún caso.

DECIMO QUINTA.- _____

DECIMO SEXTA.- Ambas partes establecen que contrario a lo previsto por el artículo 1988, del Nuevo Código Civil del Estado _____ de para el caso de fallecimiento de alguno de los contratantes, inquilino o arrendador, se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento.

También el arrendatario estará obligado a hacer del conocimiento a la brevedad, que no excederá de tres días desde que tenga conocimiento, al arrendador de la necesidad de las reparaciones, bajo pena de no hacerlo el inquilino pagará los daños y perjuicios por su omisión. Artículo 1997 del Nuevo Código Civil del Estado de _____.

DECIMA SEPTIMA.- Ambas partes establecen que aún cuando el inquilino desocupe el inmueble materia de este arrendamiento con anterioridad a la fecha de vencimiento del presente contrato, este último pagará el precio total, de acuerdo a la infracción III, del art. 2010 del Nuevo Código Civil del Estado de _____ se establece si el inquilino no contrata seguro adecuado al tipo de arrendamiento que celebra, el arrendador podrá hacerlo y cobrarlo en forma inmediata, como título ejecutivo, atento al artículo 2031 antes citado. Se extiende este documento en _____, a cuyos jueces y tribunales se someten, renunciando por tal efecto al fuero de cualquier otro domicilio, corriendo los gastos e impuestos por cuenta del arrendatario, el impuesto predial, el suministro de agua, cuando se instale medidor más el correspondiente I.V.A. por cada pago mensual.

ARRENDADOR	ARRENDATARIO (S)	FIADOR
<i>Oscar Marvel RH</i>		
FIADOR	TESTIGO	TESTIGO