

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JAL., SIENDO EL DIA **01 DE ENERO. DEL 2019**, ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE FIRMAN DE ESTE DOCUMENTO, COMPARECIERON: POR UNA PARTE, LA **SR. RICARDO HUERTA CARRERA** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL **"ARRENDADOR"** Y POR OTRA PARTE EL **SR. GONZALO ALEJANDRO RODRIGUEZ ZAMORA** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL **"ARRENDATARIO"** Y POR OTRA TERCERA PARTE LA **SR. VÍCTOR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ** A QUIEN SE DESIGNARÁ COMO **"FIADOR"** Y DEUDOR SOLIDARIO, EL **"ARRENDATARIO"** EN FAVOR DEL **"ARRENDADOR"** MAYORES DE EDAD, HÁBILES PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE Y DIJERON: QUE CONCURREN LIBRES LIBRES DE TODA COACCIÓN, A CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MISMO QUE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

### DECLARACIONES

I.- declara **"EL ARRENDADOR"** por su propio derecho: **SR. RICARDO HUERTA CARRERA**

a). - Ser de nacionalidad Mexicana, mayor de edad, estar al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta y tener su domicilio en la [REDACTED]

b.- Que es propietario de la unidad privada en el segundo nivel del condominio Finca marcada con el No. **4715 - A (Cuatro mil Setecientos Quince Guion A)** de la calle **Pedro Andrade CP: 44970** en el Municipio de **Guadalajara Jalisco**. La cual se destinará exclusivamente para Oficinas.

c.- Que esta de acuerdo en conceder a **"EL ARRENDATARIO"** el uso y goce temporal de **"EL INMUEBLE"** a título del arrendamiento.

II. Declara **"EL ARRENDATARIO"** **SR. GONZALO ALEJANDRO RODRIGUEZ ZAMORA:**

a). - Que se encuentra facultado conforme a las leyes en los Estados Unidos Mexicanos para celebrar el presente contrato, asumiendo las obligaciones derivadas del mismo y que se encuentra al corriente en el pago de todos los impuestos, derechos y demás obligaciones fiscales a su cargo.

b.- Así mismo manifiesta Bajo Protesta de Decir Verdad que no se dedica a ningún tipo de actividad ilícita ni delictuosa relacionados con el narcotráfico, lavado de dinero y en general todas aquellas contempladas en la Ley de Extinción de Dominio, esto con la finalidad de salvaguardar el bien propiedad de **"EL ARRENDADOR"**.

c.- que conoce las condiciones en que se encuentra **"EL INMUEBLE"**, las cuales encuentra a su entera satisfacción, mismo que desea tomar en arrendamiento a cambio de l pago de la renta que se estipula en el presente contrato.

d.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato y obligarse en los términos del mismo

III.- Declara **"EL FIADOR": SR. VÍCTOR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**

a.- Que se encuentra legalmente facultado conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos para celebrar el presente contrato asumiendo las obligaciones derivadas del mismo, en su carácter de fiador y obligarlo solidario del **SR. GONZALO ALEJANDRO RODRIGUEZ ZAMORA:**

b.- Que es propietario de la casa marcada con el numero [REDACTED]  
[REDACTED] La cual queda en garantía el presente acuerdo de voluntades.

c.- Así mismo manifiesta Bajo Protesta de Decir Verdad que no se dedica a ningún tipo de actividad ilícita ni delictuosa relacionados con el narcotráfico, lavado de dinero y en general todas aquellas contempladas en la Ley de Extinción de Dominio, esto con la finalidad de salvaguardar el bien Propiedad "EL ARRENDADOR".

d.- Que es su voluntad asistir a la firma del presente contrato y asumir las obligaciones que el mismo les deriven.

Declarando lo anterior, las partes se reconocen mutuamente con la que comparecen y sujetan su acuerdo de voluntades al contenido de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** - EL "ARRENDADOR" entrega en arrendamiento y el "ARRENDATARIO" recibe en tal concepto y en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción, el siguiente bien inmueble en el segundo nivel del condominio Finca marcada con el No. 4715 - A (Cuatro mil setecientos quince guion A) de la calle Pedro Andrade CP. 44970 en el Municipio de Guadalajara Jalisco. La cual se destinará exclusivamente para Oficinas.

**SEGUNDA.** - El termino de duración del presente contrato será de 12 meses, por lo que empezará a surtir sus efectos el día 01 de Ene. De 2019 para terminar el día 31 de Dic. de 2019 por lo tanto, en la fecha de vencimiento, el "ARRENDATARIO" devolverá al "ARRENDADOR" la posesión del inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, junto con sus mejoras y accesiones, renunciando expresamente al derecho de prorroga establecido por el Artículo 2026 Y 2025 el Código Civil para el Estado de Jalisco.

**TERCERA.** - EL "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR", por concepto de renta, la cantidad de \$38,400.00 (TREINTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) en 12 pagos mensuales de \$3,200.00 (TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) con el mantenimiento del condómino incluido. Durante la vigencia de este contrato, es decir por el periodo pactado en la Cláusula Segunda, esta cantidad deberá ser pagada en los días 10 de cada mes, a partir de la fecha que surta efectos este contrato, en el domicilio de Calle Pedro Andrade N° 4715 - A Col. 5 de mayo Guadalajara Jalisco CP. 44970. No obstante, lo anterior, terminada la vigencia de este contrato la renta incrementará cada vez y en la misma proporción o porcentaje en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor más dos puntos porcentuales.

En el supuesto de que el "ARRENDATARIO" desee dar por terminada en forma anticipada durante los primeros doce meses de la vigencia del presente contrato, queda convenido que tiene la obligación de pagar al "ARRENDADOR" sin necesidad de juicio previo la cantidad de un mes como penalización, es decir la renta estipulada en el párrafo anterior.

Si al finalizar la vigencia del presente contrato el "ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble sin autorización del "ARRENDADOR", expresada esta para que sea valida solo mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, por escrito, durante el tiempo que siga ocupando pagará, por concepto de renta, por mensualidades adelantadas y en el domicilio especificado en el primer párrafo de esta cláusula, la cantidad de \$3,200.00 (TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) Mensuales, la cual también se incrementara cada vez y en la misma proporción o porcentaje en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Esta renta no implica penalidad a cargo del "ARRENDATARIO", sino solo renta pactada de antemano, para el supuesto acabado de referir. Esta renta se exigirá durante el juicio de desocupación correspondiente, en su caso.

**CUARTA.** - El "ARRENDATARIO" tendrá 10 días para avisar y reportar al "ARRENDADOR" cualquier anomalía o vicio oculto en el finca motivo del presente contrato, una vez concluido este tiempo, todos los arreglos, composturas y reposición de cristales que amerite el inmueble arrendado, durante la vigencia del contrato, serán por cuenta del "ARRENDATARIO", por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato, como al desocupar la finca arrendada, el "ARRENDADOR" responderá de los vicios ocultos de la finca arrendada.

**QUINTA.** - Se le concede al "ARRENDATARIO" un plazo de gracia de 5 días naturales para el pago de la renta y en caso de que incurra en mora en el pago de las rentas y/o cuotas de mantenimiento en el lugar y tiempo convenios en este contrato,

deberá pagar al "ARRENDADOR" la cantidad de \$40.00 (Cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por día de mora, incluyendo los días de gracia.

**SEXTA.** – El consumo de energía eléctrica y agua del inmueble arrendado, así como en su caso el correspondiente al uso de teléfono, o cualquier otro servicio contratado en su caso, serán por cuenta del "ARRENDATARIO". Es obligación del "ARRENDATARIO" mostrar, en forma mensual, al "ARRENDADOR" los documentos que comprueben que se esta al corriente en estos pagos. El servicio de energía eléctrica será pagado por el "ARRENDATARIO" ante las oficinas correspondientes, debiendo entregar al "ARRENDADOR" los recibos correspondientes durante el tiempo que dure el presente contrato.

**SEPTIMA.** – EL "ARRENDATARIO" entrega al "ARRENDADOR" y este recibe a la firma de este contrato, en calidad de depósito, la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) a fin de garantizar el pago de las rentas, pena, servicios referidos en la clausula anterior y daños al inmueble arrendado. Esta cantidad la regresara al "ARRENDADOR" al "ARRENDATARIO", sin intereses, una vez desocupado el inmueble objeto de este contrato y recibido que sea este de conformidad por el "ARRENDADOR", previa justificación de encontrarse al corriente en el pago de rentas y pagos de todos y cada uno de los servicios estipulados en la clausula anterior, así como las demás consecuencias que se deriven de las obligaciones que a su cargo quedaron con motivo de la celebración de este contrato. Si el "ARRENDATARIO", no justifica al "ARRENDADOR", el haber hecho todos los pagos correspondientes de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad de su localidad. Una vez terminado el contrato EL "ARRENDADOR" tendrá derecho a retener este deposito por un periodo de dos meses a fin de verificar que ya no existe ningún adeudo por estos conceptos a cargo del "ARRENDATARIO", pasados los dos meses, si no existiere ninguno de estos servicios pendientes de pagar, regresará el deposito al "ARRENDATARIO". No obstante, lo anterior, si algunos de estos conceptos no estuviere totalmente pagado (rentas, intereses, energía eléctrica, teléfono, cuotas a colonos o al condominio, agua etc.) de la cantidad depositada se cubrirán los conceptos correspondientes, regresándose la diferencia al "ARRENDATARIO", si resultare alguna a su favor, mas si queda cantidad alguna a su cargo, el "ARRENDADOR" se le reclamará por separado, como en Derecho corresponda. Y recibe también la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) Por concepto de pago por adelantado del 01 ENE de 2019 al 31 de DIC de 2019 siendo el presente contrato el más amplio recibo.

**OCTAVA.** - EL "ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado con las instalaciones eléctrica, hidráulica y demás servicios, en forma adecuada; cualquier desperfecto o rotura de los mismos, será a cargo del "ARRENDATARIO".

**NOVENA.** - EL "ARRENDATARIO" renuncia al derecho de preferencia establecido por el Artículo 2025 del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que al vencimiento del presente contrato el "ARRENDADOR" pretenda seguirlo arrendando. También renuncia al derecho de preferencia por el tanto establecido por el articulo 2026 del propio Código Civil, para el supuesto de que el "ARRENDADOR" desee vender el inmueble arrendado.

**DECIMA.** – Serán casuales de rescisión del presente contrato.

- a) Si el "ARRENDATARIO" destina la finca a un fin diferente al estipulado en la Cláusula Primera.
- b) Si el "ARRENDATARIO" deja de pagar UN mes de renta, incrementos e intereses en la forma y términos establecidos en la Cláusula Tercera.
- c) Si el "ARRENDATARIO" varía el inmueble arrendado aun con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por el "ARRENDADOR".
- d) Si el "ARRENDATARIO" guarda, conserva o tiene en la finca arrendada materiales explosivos o inflamables.
- e) Si el "ARRENDATARIO" se conduce con indecencia o inmoralidad, o en contra de las buenas costumbres.
- f) Si el "ARRENDATARIO" causa daños al inmueble arrendado.

g) Si el "ARRENDATARIO" no paga el servicio de agua, por adelantado, respecto del inmueble arrendado.

h) Si el "ARRENDATARIO" subarrienda o traspasa el inmueble arrendado o cede los derechos de este contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.

Si el "ARRENDATARIO" da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se ha hecho referencia, las que prevé la Ley, en su caso, por el pago impuntual de las rentas en el lugar y tiempo convenidos, darán motivo a que se exija el pago de la pena estipulada en la Cláusula Quinta, la cual surtirá efectos por el solo retraso en el cumplimiento de la obligación y con efectos a partir de la fecha en que se hubiere dado la violación o incumplimiento respectivo.

**DECIMA PRIMERA:** EL "ARRENDATARIO" será responsable de los gastos y honorarios que causen con motivo de cualquier controversia suscitada respecto a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

**DECIMA SEGUNDA.** – Todos los gastos e impuestos que generen la celebración del presente contrato serán por cuenta del "ARRENDATARIO", a excepción del Impuesto Predial e Impuesto sobre la Renta, que serán a cargo del "ARRENDADOR".

**DECIMA TERCERA.** – SR. VÍCTOR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ quien también asiste a la celebración del presente contrato, se constituye en "FIADOR" del "ARRENDATARIO" a favor del "ARRENDADOR", obligándose solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato, por parte del "ARRENDATARIO", Constituyéndose por tanto en deudor directo del "ARRENDADOR", el "FIADOR" renuncia en forma expresa a los beneficios de orden y excusión y división, previstos por los artículos 2425, 2433 y 2437 del Código Civil del Estado de Jalisco y acepta que su obligación durará por todo el tiempo que dure la del "ARRENDATARIO" hasta la devolución y entrega del inmueble arrendado y el pago total de las rentas, intereses, impuestos, pena y demás consecuencias pactadas en este contrato, renunciando de igual manera al beneficio establecido por los artículos 2143 tercer párrafo, 2460 y 2462 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**DECIMA CUARTA.** – Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco (Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá, y Zapopan).

**DECIMA QUINTA.** – Para cualquier notificación con motivo del presente contrato las partes señalan como domicilios convencionales los siguientes:

EL "ARRENDADOR": [REDACTED]

EL "ARRENDATARIO": [REDACTED]

EL "FIADOR": [REDACTED]

**DECIMA SEXTA.** – La finca arrendada cuenta con los siguientes servicios: Agua, Luz, puertas, ventanas, closets en 2 (dos) recamaras, muebles completos de baños, tarja sencilla, en área de cocina, boiler automático, tanque estacionario de gas, se entregan un juego de llaves. Dichos servicios se encuentran al corriente, y en perfectas condiciones de uso a la fecha de la firma de este contrato, por lo tanto el "ARRENDATARIO", se obliga a devolver la finca al corriente de pago y de uso en todos y cada uno de los servicios que se enmarcan en la presente cláusula, aceptando que igualmente que el deposito se le regresará solo hasta dos meses después con el objeto de verificar que no existan adeudos en su contra con motivo de los servicios que el haya utilizado. La propiedad objeto del presente contrato se entrega sin Línea Telefónica misma que será contratada y retirada por el "ARRENDATARIO".

**DECIMA SEPTIMA.** – Por el presente queda asentado que el **“ARRENDATARIO”** propone la opción a comprar el inmueble al finalizar este Contrato de Arrendamiento y el **“ARRENDADOR”** acepta tomarlo en cuenta de acuerdo a los valores que se manejen en estas fechas.

**DECIMA OCTAVA.** – Ambas partes manifiestan: que mutuamente se reconocen el carácter con que comparecen a la celebración de este contrato, por haberse justificado previamente a satisfacción de ambas partes.

**DECIMA NOVENA.** – EL **“ARRENDADOR”** hace saber al **“ARRENDATARIO”** que las rentas derivadas de este contrato y sus consecuencias (intereses, pena, recuperación de agua, etc.) deberán ser pagadas en efectivo o con cheque a favor del **“ARRENDADOR”**.

**LEÍDO** que fue en voz alta el contenido del presente contrato a las partes que en el intervinieron, bien enterados de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo estampando su firma en señal de aceptación.

**ARRENDADOR**

**ARRENDATARIO**

SR. RICARDO HUERTA CARRERA

SR. GONZALO ALEJANDRO RODRIGUEZ ZAMORA

**FIADOR**

SR. VÍCTOR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

**TESTIGOS**

Luis Alberto Castañeda Rubio

Crescencio Espinoza Becerra