**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL**

Contrato de arrendamiento para Local Comercial que celebran en Guadalajara, Jalisco, por una parte Fernando Silva Martínez en lo sucesivo **EL ARRENDADOR;** por otra parte Fernando Silva Martínez en lo sucesivo **EL ARRENDATARIO** y Fernando Silva Martínez como **EL FIADOR.** Quienes se comenten a las siguientes declaraciones y cláusulas:

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

**I.-** DeclaraEL ARRENDADOR tener capacidad jurídica y en pleno ejercicios de sus derechos civiles para obligarse en los términos del presente contrato, así como tener libre disposición del inmueble materia del arrendamiento. Señala como domicilio convencional en la Calle Juan Álvarez 1016, Colonia Artesanos en Guadalajara, Jalisco.

**II.-** Declara EL ARRENDATARIO tener capacidad jurídica y en pleno ejercicios de sus derechos civiles para obligarse en los términos del presente contrato. Que cuenta con capacidad económica suficiente para dar cumplimiento a las obligaciones pactadas, y que los recursos económicos son de procedencia lisita en términos legales aplicables. Señala como domicilio convencional en la Calle Juan Álvarez 1016, Colonia Artesanos en Guadalajara, Jalisco.

**III.-** Declara EL FIADOR tener capacidad jurídica y en pleno ejercicios de sus derechos civiles para obligarse en los términos del presente contrato. Que cuenta con capacidad económica suficiente para dar cumplimiento a las obligaciones pactadas, y que los recursos económicos son de procedencia lisita en términos legales aplicables. Señala como domicilio convencional en Juan Álvarez 1016, Colonia Artesanos en Guadalajara, Jalisco.

**C L Á U S U L A S**

**PRIMERA**. - A la firma del presente contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR realiza la entrega física, jurídica y material al ARRENDATARIO del inmueble ubicado en la Calle Juan Álvarez 1016, Colonia Artesanos en Guadalajara, Jalisco, libre de adeudos por concepto de servicios de luz eléctrica, agua, alcantarillado, cuotas de mantenimiento, teléfono, gas o cualquier otro servicio suministrado al inmueble.

**SEGUNDA. -** En este mismo acto EL ARRENDATARIO manifiesta a su entera satisfacción que recibe el inmueble materia del arrendamiento en perfectas condiciones de higiene y uso, con sus puertas, ventanas, chapas, vidrios, cableado, entubado y demás accesorios en buen funcionamiento y completos. Asimismo, se compromete a usarlo única y exclusivamente para Local Comercial, específicamente lo dedicará a la venta de aparatos celulares y accesorios.

**TERCERA. –** Las partes señalan que el presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses, iniciando el día 7 se noviembre del 2020 y terminado el 6 de noviembre del 2021; dicho plazo será obligatorio para ambas partes sin que pueda interpretarse prorroga o renovación alguna, salvo pacto en contrario y por escrito. Siempre y cuando EL ARRENDATARIO cumpla en todas y cada una de las obligaciones aquí pactadas. En el entendido que el presente contrato se dará por terminado justo el día de su vencimiento, sin que sea necesario aviso de terminación.

**CUARTA. –** Ambas partes señalan como contraprestación económica que EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR por concepto de renta mensual por el uso del bien arrendado, será la cantidad de $3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n), más el Impuesto Sobre la Renta (IVA). Pagando a la firma del presente contrato una mensualidad por adelantado, funcionado este instrumento como recibo por dicha cantidad. Los pagos subsecuentes serán pagados el día 7 de cada mes.

**QUINTA. -** EL ARRENDATARIO se trasladará al domicilio del ARRENDADOR a fin de realizar el cumplimiento delas obligaciones señaladas en la cláusula que antecede.

**SEXTA. -** Conviene expresamente EL ARRENDATARIO en que pagará íntegro todo mes del arrendamiento, aunque no ocupe el Local Comercial o lo ocupe solamente un día. Por falta de pago de una sola prestación, EL ARRENDADOR podrá solicitar la desocupación del Local Comercial; si esto ocurriere, el presente contrato se rescindirá y se impondrá al arrendatario, como pena por incumplimiento del presente contrato, la cantidad de $20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n).

**SÉPTIMA. -** Si EL ARRENDATARIO se retrasa en el pago de la renta a partir del sexto día de retraso deberá pagar un interés moratorio mensual del 10% diez por ciento sobre el monto del adeudo no cubierto sin que por ello la parte ARRENDADORA no pueda demandar la rescisión del contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 2144 del Código Civil del Estado de Jalisco, por lo que, para efectos aclaratorios, en caso de mora de la parte ARRENDATARIA, los abonos que esta hiciere, podrá de manera discrecional recibirlos EL ARRENDADOR, los abonos serán destinados al pago de los intereses, pactados en esta cláusula, y el restante para abono a capital, independientemente de proceder a la rescisión del presente contrato.

**OCTAVA. -** EL ARRENDATARIO no podrá retener la renta en ningún caso, ni por ningún título judicial o extrajudicial, ni por composturas o reparaciones que EL ARRENDADOR no hiciere, sino que pagará íntegramente la renta en la fecha estipulada, con lo cual cumplirá las obligaciones.

**NOVENA. -** El ARRENDATARIO está conforme en pagar un aumento de 10% (diez por ciento) sobre cada mensualidad que no haya pagado el día estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato, por concepto de gastos, cobranzas y demás trastornos derivados del atraso, en términos de la cláusula séptima del presente contrato.

**DÉCIMA. -** En caso de mora por 2 dos o más meses se tendrá por rescindido el presente contrato, condenando al INQUILINO al pago de rentas vencidas más consecuencias legales por su incumplimiento.

**DÉCIMA PRIMERA. -** EL ARRENDADOR tendrá la obligación de dar recibo al ARRENDATARIO al pagar este último la renta; pero si EL ARRENDADOR se negare o no quisiere entregar recibos, EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de consignar las rentas vencidas en el juzgado correspondiente, y el certificado de depósito hará las veces de recibo de pago del arrendamiento.

**DÉCIMA SEGUNDA. -** La parte ARRENDATARIA se obliga a desocupar el inmueble de inmediato a la terminación del arrendamiento si no se firma un nuevo contrato o a la rescisión del mismo, obligándose a pagar por concepto de pena independientemente de los derechos y acciones de la parte ARRENDADORA para exigir lo anterior en caso de incumplimiento a esta obligación, una cantidad adicional de un 50% cincuenta por ciento de la renta mensual que en ese momento se estuviera cubriendo, por cada mes o fracción de la que transcurra, sin que se realice la devolución a la parte ARRENDADORA del inmueble arrendado.

**DÉCIMA TERCERA. -** EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a conservar aseado el inmueble arrendado, por medio de la persona o personas que contrate para tal efecto, e impedirá la acumulación de basura o cualquier material que ocasione falta de higiene.

**DÉCIMA CUARTA.** - El consumo de energía eléctrica y agua del inmueble arrendado, así como en su caso el correspondiente al uso de teléfono y pago de cuotas a la junta de colonos o Asociación de Condominios, en su caso, serán por cuenta del ARRENDATARIO. Al desocupar la finca arrendada el ARRENDATARIO deberá mostrar al ARRENDADOR los justificantes de encontrarse al corriente en estos pagos. El servicio de energía eléctrica será contratado por el ARRENDATATIO a su propio nombre, ante las oficinas correspondientes, debiendo dar de baja el contrato respectivo al desocupar la finca arrendada.

**DÉCIMA QUINTA. –** Será obligación del ARRENDATARIO la tramitación de licencias, permisos y demás requisitos legales que las leyes municipales, estatales y federales le exijan para su operación comercial, cualquier clausura del local comercial con motivo del incumplimiento de esta obligación, será motivo de rescisión de contrato, con las consecuencias legales establecidas en este contrato y en la ley, sin ninguna responsabilidad para el ARRENDATARIO.

**DÉCIMA SEXTA. -** La parte ARRENDATARIA se obliga expresamente:

**A.-** A destinar el inmueble arrendado exclusivamente para Local Comercial, quedando prohibido que se use para otro fin.

**B.-** A no dejar ningún tipo de adeudo referentes al consumo de agua, energía eléctrica y demás servicios que contrate la ARRENDATARIA; ya que los mismos se encuentran en servicio sin ningún adeudo en el inmueble, debiendo dejar al corriente dichos pagos al momento de entregar el inmueble arrendado, la parte ARRENDATARIA se obliga a tramitar el contrato a su nombre ante la CFE comisión federal de electricidad por el servicio de energía eléctrica el cual se compromete a dar de baja al termino del arrendamiento y entregar al ARRENDADOR el recibo que acredite que se encuentra al corriente de pago de dicho servicio.

**C.-** A hacer todas las composturas que fueran necesarias durante la vigencia de este contrato, para la conservación del mismo estado en que se encuentra la finca materia del presente contrato.

**D.-** A no variar la forma del inmueble arrendado ni aun por el carácter de mejora sin el previo permiso por escrito de la parte ARRENDADORA, en la inteligencia de que cualquier obra que se realizare, sea útil, necesaria o de ornato y aun tales como lámparas, plafones, divisiones, instalaciones eléctricas y de cualquier tipo quedaran a beneficio de la finca y sin derecho la parte ARRENDATARIA para cobrar traspaso o indemnización por este concepto. Todos los arreglos, que EL ARRENDATARIO le haga al inmueble pasaran a favor del ARRENDADOR al finalizar el contrato, así mismo acuerdan ambas partes que para cualquier tipo de cambio a la estructura del inmueble se tiene que aprobar por arrendador, es decir, que para que EL ARRENDATARIO modifique parcial o total el inmueble, lo tiene que autorizar LA ARRENDADORA.

**E.-** A devolver el inmueble arrendado en el mismo estado en que recibe y responder de los daños que sufra el inmueble, cualquiera que sea la forma y causa que lo origine.

**F.-** La parte ARRENDATARIA se obliga a no subarrendar el inmueble arrendado y a no permitir el uso del mismo a terceros.

**G.-** A permitir el acceso a la parte ARRENDADORA, para que constate que no existen fugas de agua en el sistema hidráulico de la finca arrendada, obligándose la parte ARRENDATARIA a efectuar las reparaciones necesarias para corregir las fugas o desperfectos. De persistir fugas sin ser corregidas en el plazo de una semana la parte se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA el monto de un mes de renta al tipo vigente ARRENDATARIA por concepto de pena por la falta de atención en la reparación de fuga o fugas.

**H.-** A no tener dentro de la finca arrendada materiales peligrosos o inflamables, así como químicas que puedan presentar un riesgo a la salud o al edificio donde se encuentra construido.

**I.-** A obliga a no tener mascotas dentro del inmueble arrendado, así mismo se obliga a mantener limpia las áreas comunes, de la finca.

**DÉCIMA SÉPTIMA. -** La parte ARRENDADORA se reserva el derecho a rescindir el presente contrato conforme a lo dispuesto por el artículo 2144 del Código Civil del Estado de Jalisco y exigir el adeudo de rentas, indemnización por daños y perjuicios en los casos siguientes:

**A.-** La parte ARRENDATARIA varia la forma o altere las instalaciones del inmueble materia del presente contrato.

**B.-** Por la falta oportuna del pago de la renta estipulada o por el atraso ya sea consecutivo o alternado de dos o más mensualidades.

**C.-** Por la violación de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato.

**D.-** Por el subarriendo o traspaso del inmueble sin autorización por escrito del ARRENDADOR.

**E.-** Por daños graves al bien arrendado imputables a la parte ARRENDATARIA**.**

**F.-** Por cometer actos delictivos en contra de la CFE Comisión Federal de Electricidad al alterar y/o violar el medidor de Energía Eléctrica, así como por recibir de manera ilegal el servicio de energía eléctrica por lo que desde este momento se hace responsable la parte ARRENDATARIA por el mal uso que le llegue a dar al mismo.

Más todas aquellas que marque la ley.

**DÉCIMA OCTAVA**. - Acepta EL ARRENDATARIO que le queda expresamente prohibido:

**A.-** Realizar cualquier actividad ilícita dentro del inmueble arrendado.

**B.-** Destinar el inmueble para cometer o facilitar la comisión de cualquier tipo de delito

**C.-** Destinar el inmueble para cometer o facilitar en particular la comisión de los delitos siguientes: delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, previstos en la ley federal de extinción de dominio.

**DÉCIMA NOVENA. -** Si EL ARRENDATARIO faltare al cumplimiento de cualquiera de las prohibiciones que en el presente contrato se establecen, EL ARRENDADOR podrá demandar la rescisión de este contrato, con todas las consecuencias legales, sin que ello impida exigir también el pago de daños y perjuicios procedentes.

**VIGÉSIMA. -** Un mes antes de la fecha en que pretenda desocupar el inmueble que arrienda, EL ARRENDATARIO dará aviso de ello al ARRENDADOR y se obliga a permitir a éste mostrar el inmueble a posibles arrendatarios, aunque las visitas se realicen mediante terceros designados por el propio ARRENDADOR.

**VIGÉSIMA PRIMERA. -** En caso de que EL ARRENDATARIO decidiera dar por terminado anticipadamente el presente contrato de arrendamiento, subsistirá para él la obligación de dar aviso de desocupación por escrito treinta días antes al ARRENDADOR. En virtud de la terminación anticipada, EL ARRENDATARIO deberá cubrir, además, como pena convencional, una suma equivalente a tres meses de renta.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. -** La parte ARRENDATARIA renuncia al derecho de prorroga y al derecho al tanto ya sea para el caso de venta o de nuevo arrendamiento.

**VIGÉSIMA TERCERA. -** EL FIADOR se obliga solidariamente con el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato por EL ARRENDATARIO construyéndose por lo tanto en deudor directo. Renuncia expresamente a los beneficios de orden, exclusión y división previstos por los artículos 2433, 2425, y 2437 del Código Civil del Estado de Jalisco y acepta que su obligación durará todo el tiempo que dure el Arrendamiento, aun después de vencido el contrato de arrendamiento, hasta la devolución del inmueble arrendado, y pago total de la renta y demás consecuencias pactadas en este documento.

**VIGÉSIMA CUARTA. -** No cesa la responsabilidad para EL FIADOR, sino hasta que EL ARRENDADOR dé por recibido el inmueble arrendado y todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aun cuando en el arrendamiento se haya concedido prórroga o espera. Subsiste su obligación de FIADOR a pesar de que no se le notifique demanda y aunque el contrato dure más tiempo del fijado. Se obliga, además, a hacer la entrega del inmueble si su fiado no lo hiciere, pagará el costo de los desperfectos que por mal uso del inmueble arrendado fueren causados por el arrendatario.

**VIGÉSIMA QUINTA. -** En caso de que EL ARRENDATARIO falleciere, EL FIADOR conviene en que adquirirá todos los derechos y obligaciones del presente contrato.

**VIGÉSIMA SEXTA. -** Se obligaEL ARRENDATARIO que, si durante la vigencia de este contrato de arrendamiento tuviese conocimiento de que, sin su consentimiento, se estuviesen cometiendo actos que estimare ilícitos, en el bien inmueble arrendado, se obliga a poner de inmediato del conocimiento tanto de las autoridades ministeriales y/o penales correspondientes, como al ARRENDADOR, respecto de la comisión de actos que estima ilícitos.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. –** Acepta EL ARRENDATARIO así como su deudor solidario que para el caso de que el inmueble materia del presente arrendamiento se viese involucrado durante la vigencia de este contrato de arrendamiento, en actos ilícitos y estos se estiman responsabilidad del arrendatario y derivado de ello se inicia un juicio de extinción de dominio y por virtud de la sentencia dictada en el mismo opera la acción legal sobre el inmueble arrendado a favor del estado, EL ARRENDATARIO y/o su FIADOR se obligan desde este momento a pagar en forma conjunta o por separado al propietario del inmueble materia del arrendamiento, el valor total que a la fecha tuviese el inmueble materia del arrendamiento. Debiéndose pagar a partir de la fecha en que se haya decretado en forma definitiva la extinción de dominio a favor del estado mexicano y en perjuicio del ARRENDADOR o del propietario, el precio que se tomara en cuenta para cumplir con esa obligación, será el valor que tenga el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento en el mercado inmobiliario al momento del pago.

**VIGÉSIMA OCTAVA. -** Para seguridad en el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato, EL ARRENDADOR realiza el pago a favor del ARRENDATARIO de la cantidad de $3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n), por concepto de depósito, para garantizar el pago de la renta, energía eléctrica, agua potable, durante la vigencia de este contrato, así como los daños que se hubieren ocasionado al inmueble arrendado. Dicha cantidad, la devolverá EL ARRENDADOR, al ARRENDATARIO sin intereses una vez desocupado el inmueble arrendado y recibido de conformidad por EL ARRENDADOR y únicamente en el caso que EL ARRENDATARIO demuestre estar al corriente en el pago de la renta, energía eléctrica, agua, durante la vigencia de éste contrato. Si alguno de estos conceptos no estuviere totalmente pagado, con la cantidad depositada se pagará los conceptos correspondientes regresándose la diferencia sin intereses al EL ARRENDATARIO si le resultare a su favor, pero si quedare cantidad alguna a su cargo EL ARRENDADOR se la reclamará como corresponda.

**VIGÉSIMA NOVENA. -** Para la interpretación y legal cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, las partes se someten a la competencia y jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero presente o futuro que por cualquier razón les pudiera corresponder.

**TRIGÉSIMA. –** Las partes manifiestan que entienden y comprenden las consecuencias legales que derivan del respete contrato, y aceptan que no existe error, lesión o dolo en su contenido, por lo que lo firma de conformidad con el mismo al margen de todas sus fojas y al cancel de esta última.

ARRENDADOR ARRENDATARIO FIADOR

FERNANDO SILVA MARTÍNEZ FERNANDO SILVA MARTÍNEZ FERNANDO SILVA MARTÍNEZ