**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

**CONDICIONES** bajo las cuales la C. **M.V.Z. MARIA ISABEL OBREGON GARCIA** toma en arrendamiento el inmueble ubicado en la **CALLE DE QUIEN SABE DONDE CHINGADOS Y PORQUE NO APARECE ESTO**, propiedad del C. **DR. OSCAR JAVIER BARRAZA HERNANDEZ**, a quien se le reconoce como PROPIETARIO del inmueble alquilado sin que nada pueda alegarse en contrario obligándose  la ARRENDATARIA a entenderse con el PROPIETARIO y/o administrador en todo lo concerniente a este contrato y en lo relacionado con el objeto del arrendamiento, tanto dentro como fuera de procedimiento judicial, reconociéndose a ambos personalidad para pleitos y cobranzas, sujetándolo a las siguientes:

**C L A U S U L A S:**

**PRIMERA**.-  La C. **M.V.Z. MARIA ISABEL OBREGON GARCIA** se obliga y compromete a pagar mensualmente, durante los primeros **CINCO** días de cada mes,  por concepto de renta y precisamente en el domicilio sito en **CALLE CARRIL SIN NUMERO "B" FRACCIONAMIENTO HíPICO DE BOCA DEL RIO, VERACRUZ**, la cantidad de **$1,250.50 (UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 50/100 M.N.) MAS I.V.A., ACTUALMENTE AL 16%, $780.37 (SETECIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 M.N.), MENOS RETENCION DEL I.S.R., ACTUALMENTE AL 10%, $487.73 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 73/100 M.N.), MENOS RETENCION DEL I.V.A., ACTUALMENTE DOS TERCERAS PARTES DEL I.V.A, $519.92 (QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS 92/100 M.N.), SIENDO LIQUIDA LA CANTIDAD DE $1,023.22 (UN MIL VEINTITRES PESOS 22/100 M.N.);**  conviniéndose que todo mes comenzado deberá pagarse íntegramente, obligándose a destinar el inmueble alquilado única y exclusivamente para **CASAHABITACIóN**.

**SEGUNDA.-** La duración de este contrato será de **DOCE**  meses forzoso para ambas partes, iniciando su vigencia a partir del día **01 DE JUNIO DEL 2014** y concluyendo el **02 DE JUNIO DEL 2015**, sin que por ningún motivo después de vencido dicho plazo pueda ampliarse, renunciando por tanto expresamente el arrendatario al beneficio de prorroga que la ley concede a su favor  en el articulo 2418 del Código Civil, relevando al PROPIETARIO y/o administrador de tener que justificar la necesidad de habitar el inmueble o establecer en el  una industria o comercio de su propiedad para obtener la desocupación después de expirado el plazo señalado. Así mismo los arrendatarios renuncias también en forma expresa al derecho de preferencia o del tanto y a la indemnización a que se refiere el articulo 2380 del invocado Código Civil, independientemente de la antigüedad que pudiera llegar adquirir ocupando el inmueble. Si el Contrato de Arrendamiento se hubiere celebrado por tiempo indefinido o se volviere determinado, después de expirado el plazo señalado para la desocupación voluntaria del inmueble, podrá darse por terminado por voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito en forma indubitable y con solo dos meses de anticipación, si fuere urbano y tres meses si fuere rústico, renunciando expresamente el arrendatario al derecho y al plazo a que se refiere el articulo 2411 del repetido Código Civil. Quedando expresamente convenido que por ningún motivo podrá traspasarse o subarrendarse todo o en partes el inmueble alquilado bajo pena de rescisión del contrato y las que por ley fueren aplicables.

**TERCERA.-** La ARRENDATARIA recibe el inmueble en perfectas condiciones de uso y funcionalidad comprometiéndose al desocupar la finca alquilada a entregarla en las mismas condiciones en que la recibió, reponiendo por su cuenta lo que faltare o reparando lo que estuviere descompuesto o deteriorado; la pintura del inmueble será por cuenta del inquilino sin que tenga derecho  por ello  o por las obras de conservación o reparación que efectúe a reclamar nada o a compensación o retribución alguna, quedando a beneficio de la finca lo efectuado por concepto de reparaciones.

**CUARTA**.- La ARRENDATARIA no podrá realizar ninguna obra en el inmueble alquilado sin el consentimiento dado por escrito por el PROPIETARIO y/o administrador y si llegare a realizarlas sin la autorización indicada será causa de rescisión del contrato, siendo además responsable de los daños y perjuicios que se causen. Las que debidamente autorizado llegare a realizar quedaran a beneficio de la finca, sin que por ello tenga derecho a compensación alguna o derecho a retirarlas.

**QUINTA**.- Cualquier desperfecto que la ARRENDATARIA observe en el inmueble alquilado deberá ponerlo en conocimiento del PROPIETARIO y/o administrador inmediatamente y por escrito; la falta de este aviso en los términos indicados será causa de rescisión del  contrato, quedando además el arrendatario responsable de los daños y perjuicios que su negligencia cause u origine su omisión. El  arrendatario se obliga a contratar por su cuenta  el servicio de energía eléctrica ante Comisión Federal de Electricidad, relevando de cualquier responsabilidad al respecto al PROPIETARIO y/o administrador.

**SEXTA**.- La ARRENDATARIA se obliga y compromete a pagar por concepto de agua potable y alcantarillado la cantidad de **$690.00 (SEISCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)** suma que será liquidada en las mismas fechas y términos con que cubre la renta del inmueble arrendado.

**SEPTIMA**.- Queda expresamente convenido que la sola presentación de este contrato en juicio como base de la acción será prueba suficiente de la existencia del arrendamiento; y que la falta de presentación, por parte del arrendatario del último recibo de renta, probara su incumplimiento, hecho que dará origen a la rescisión del contrato. Si el  incumplimiento fuere antes de expirar el plazo señalado en el presente contrato, el arrendatario deberá pagar las rentas correspondientes a tal lapso, aun cuando desocupe antes de ese tiempo. Queda expresamente convenido que el arrendatario renuncia a los beneficios y derechos que le conceden a su favor los artículos 2419, 2420 y 2422 del reformado Código Civil, por lo que la mora podrá producirse por la falta de pago de un solo mes de renta,  sin que el pago de la suma, una vez iniciado el juicio, produzca la conclusión del procedimiento.

**OCTAVA.-** Las  partes están de acuerdo en que la renta convenida y aun la que vaya rigiendo se incremente en el mismo porcentaje y tiempo en que aumente el salario mínimo que vaya rigiendo en esta zona en forma automática y sin necesidad de declaración judicial o cualquiera otra formalidad o requisito; quedando expresamente obligado y comprometido  el inquilino a cubrir las nuevas cantidades que resulten a partir de la fecha de vigencia de dichos aumentos sin que esto constituya novación  de contrato.

**NOVENA**.- Queda expresamente  convenido y aceptado que las rentas constituidas en mora causara un interés del **10** % mensual.

**DECIMA.-** Queda expresamente convenido y aceptado que si por cualquier motivo, alguna autoridad clausurara poniendo sellos al inmueble alquilado, la ARRENDATARIA se obliga y compromete a pagar el importe de la renta durante todo el tiempo que dichos sellos permanezcan puestos, aun cuando ya hubiesen entregado o consignado judicialmente las llaves del inmueble y este se  encuentre totalmente desocupado, pues su obligación de pagar las rentas cesara hasta que la autoridad que haya puesto  los sellos los retire; Obligándose a lo pactado  en esa  cláusula la FIADORA en su calidad de deudora solidaria.

**DECIMA PRIMERA**.- La ARRENDATARIA se obliga y compromete a que al desocupar el inmueble arrendado dejara liquidado y totalmente al corriente cualquier adeudo que hubiere podido causar por el funcionamiento y uso de la finca alquilada, tanto a las oficinas de Hacienda Federal Estado o Municipios, a la Comisión Federal de Electricidad,  por los conceptos  que a cada una correspondan, así como a exhibir los recibos de finiquito respectivos. La falta de exhibición de dichos recibos será causa de rescisión del contrato de arrendamiento y generara las penas que más adelante se detallan.

**DECIMA SEGUNDA.-** Queda expresamente convenido y aceptado que si por cualquier circunstancia que la ARRENDATARIA continúa ocupando el inmueble después de vencido el contrato y durante todo el tiempo que continúe en su posesión y uso pagara, en lugar de la renta señalada en la cláusula primera, la cantidad de **$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales por concepto de nueva renta, que empezara a tener vigencia a partir del día siguiente al del vencimiento de este contrato y sin que ello signifique prorroga o novación  del mismo. En la inteligencia de que esta nueva renta, que entrara en vigor en la fecha señalada, se incrementara en un **10** % mensual durante el tiempo que se prolongue la ocupación portarte del inquilino.

**DECIMA TERCERA.-** Queda expresamente convenido y  aceptado que si por cualquier circunstancia la ARRENDATARIA no entrega el inmueble arrendado totalmente desocupado en la fecha prefijada en la cláusula segunda, esto es, al vencimiento del contrato; lo mismo que para el caso de incumplimiento de su parte a alguna o algunas de las obligaciones en que el presente contrato se contienen o dejar de efectuar el pago de las rentas en la forma y términos pactados, pagara, además de la renta mensual que vaya rigiendo y de las prestaciones restantes a que haya lugar, una Cláusula Penal, consistente en el **100**% de la renta que este rigiendo y que se verifique su incumplimiento, que dicha penalización será aplicable por cada por cada mes o fracción de mes que continúe ocupando el inmueble o se verifique el atraso o incumplimiento.

**DÉCIMA  CUARTA.-** Para garantía y cumplimiento de las obligaciones que se contraen en este contrato el arrendatario constituye deposito en favor del arrendador y PROPIETARIO de la finca por la suma de **$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** cantidad de dinero que entrega en efectivo, que dejara en garantía y cumplimiento para el pago de cualquier cargo que resulte en su contra durante el arrendamiento o a su termino, autorizando que el mismo se aplique a cubrir los adeudos que resulten hasta su importe; en la inteligencia de que, en caso contrario, es decir de no existir adeudo a su cargo, se le devolverá al termino de su contrato, renunciando desde este momento al derecho de cobrar intereses en todo caso por esta suma.

**DECIMA QUINTA.-**  La **SRA. ALMA INES GARCIA PEREZ** con domicilio en la **CALLE SEMBRADOR SUR NO. 9, DE LA COLONIA PETROLERA DE LA CIUDAD DE BOCA DEL RIO, VERACRUZ**, firma el presente contrato que hace suyo en todas y cada una de sus partes, como FIADORA y principal pagadora de las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA, sin que pueda cesar su responsabilidad hasta que el PROPIETARIO reciba a su entera satisfacción el inmueble arrendado, enteramente desocupado y sin deuda alguna por parte de la inquilina; dejando afecto para el cumplimiento de dicha obligación el inmueble de su propiedad ubicado en la **AVENIDA VENUSTIANO CARRANZA NO. 631 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGóN DE ESTA CIUDAD** , mismo que se encuentra inscrito en el registro público de la ciudad de **BOCA DEL RIO, VERACRUZ, BAJO EL NúMERO 11173 DEL VOLUMEN 529 DE LA SECCIóN PRIMERA CON FECHA 26 DE AGOSTO DEL 2003** , renunciando expresamente la FIADORA a los beneficios que le conceden en su favor los artículos 2421, 2747, 2748, 2779, 2780, 2781, 2782 del Código Civil, quedando formalmente comprometida a  pagar por su fiado  cualquier adeudo que resulte por concepto del arrendamiento y de la ocupación y uso del inmueble alquilado.

**DECIMA SEXTA.-** La FIADORA se obliga y compromete a dejar afecto a la obligación adquirida el inmueble de su propiedad otorgado en garantía, obligándose en consecuencia a no vender, ceder, donar, otorgar en garantía, hipotecar total o parcialmente el inmueble que mediante este acto compromete en garantías de las obligaciones aquí adquiridas; manifestando que a la fecha el citado inmueble se encuentra libre de todo gravamen, que no lo tiene prometido en venta, renta o en cualquier otra forma de trasmitir la posesión o dominio, quedando formalmente comprometida a pagar por su fiado cualquier adeudo que resulte por concepto del arrendamiento.

**DECIMA SEPTIMA.-** “LA ARRENDATARIA”, **M.V.Z. MARIA ISABEL OBREGON GARCIA**, en este acto y por este medio autoriza expresamente y formalmente a su FIADORA, **SRA. ALMA INES GARCIA PEREZ** para que haga entrega del inmueble alquilado al PROPIETARIO, cuando por ausencia o negligencia de la “ARRENDATARIA” no lo haga, designándola su apoderada general única y exclusivamente para ese fin, es decir, la entrega de dicho inmueble alquilado; así como depositaria de los muebles que se encuentren en el interior del mismo.

**DECIMA OCTAVA.-** El PROPIETARIO y ARRENDATARIA manifiestan que en el presente contrato de arrendamiento lo han celebrado voluntariamente y que para su interpretación se deberá estar al sentido literal de sus cláusulas, las cuales han leído con todo detenimiento quedando enterados de su contenido, alcance y obligatoriedad, estableciéndose que su sola presentación en Juicio demostrara la existencia del arrendamiento, sometiéndose expresamente en caso de litigio a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales de esta Ciudad y Puerto de Veracruz, Veracruz en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 116 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

De conformidad con lo antes  expuesto  se firma el presente contrato de arrendamiento  por duplicado  por la ARRENDATARIA, PROPIETARIO y/o Administrador y FIADORA Solidario en la H. Ciudad y Puerto de Veracruz, Ver., a los **VEINTIDóS DíAS DEL MES DE ABRIL DEL AñO DOS MIL CATORCE**.

“EL ARRENDADOR”

**DR. OSCAR JAVIER BARRAZA HERNANDEZ**

“LA ARRENDATARIA”

**M.V.Z. MARIA ISABEL OBREGON GARCIA**

“LA FIADORA”

**SRA. ALMA INES GARCIA PEREZ**