C O N T R A T O D E A R R E N D A M I E N T O C O N F I A D O R

***ARRENDAMIENTO*** que celebran por una parte***:*** LIC.***SELENE MINERVA HORTA GUZMAN*** y/o quien sus derechos e intereses represente, que en lo sucesivo se denominara “***EL ARRENDADOR",*** quien da en arrendamiento a **Instituto de capacitación de la industria de la construcción AC delegación Guanajuato con RFC ICI780419AJ7 representado por su presidente el Arq. Alfonso Ortega Ortiz de Montellano*,*** que en lo sucesivo se denominara ***"EL INQUILINO",*** la ***OFICINA***  ubicada en la calle ***ARBOL GRANDE # 915-A, DE LA COL. BELLAVISTA,*** de la Ciudad de ***SALAMANCA, GTO.*** quienes lo sujetan a las ***SIGUIENTES:***

## C L A U S U L A S

***1a. -*** El ***INQUILINO PAGARA*** al ***ARRENDADOR*** y/o a quien sus derechos e intereses represente en su domicilio de ***CALLE LA VENTA # 1020, COL. BELLAVISTA***, de esta ciudad la ***CANTIDAD DE*** ***$6,000.00 (SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) DESPUES DE IMPUESTOS REALIZANDO EL DESGLOSE SIGUIENTE:***

*IMPORTE DE RENTA 6 500.-*

*IVA 1,040.-*

*SUBTOTAL 7,540.-*

*RETENCION DEL 10% ISR 650.-*

*RETENCION DEL 10.66% IVA 693.-*

*RETENCION DEL 1% EST 65.-*

*TOTAL A PAGAR* ***$6,132.00***

por el arrendamiento mensual de la localidad mencionada arriba, que se cubrirá en moneda nacional de circulación legal con toda ***PUNTUALIDAD POR MESES ADELANTADOS*** los días ***01*** de cada mes en el domicilio del propietario de acuerdo con lo que previenen los Artes. 1925 y Fracc. I del 1923 del Código Civil del Edo. de Guanajuato) que comenzarán a contarse desde la fecha en que se firma este ***CONTRATO***.

***2a. -*** Para ***SEGURIDAD*** de este contrato, el ***INQUILINO*** entrega la cantidad de ***$5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.),*** como ***DEPOSITO,*** misma que se devolverá al desocupar la localidad, siempre y cuando no se deba nada por los conceptos de ***RENTA***, así como de los servicios de ***ENERGIA ELECTRICA*** *(C.F.E.),* de los servicios de ***AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO*** *(C.M.A.P.A.S)* y por concepto de ***DESPERFECTOS Y DAÑOS A LA VIVIENDA,*** y se hayan cumplido con todas las condiciones de este contrato.

***3a. –*** A partir del vencimiento del presente contrato, es decir del 31 de marzo 2015 tendra un incremento de acuerdo a la inflación anual que corresponda al año inmediato anterior. El ***TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO*** es de:  ***(24) VEINTICUATRO MESES*** y la ***VIGENCIA*** es: ***DESDE EL 01 DE ABRIL DEL 2013, HASTA EL 31 DE MARZO DEL 2015.*** *Con opción de renovación del mismo.*

***4a.-*** Para ***SEGURIDAD Y GARANTÍA***  en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente ***CONTRATO,*** lo firma mancomún y solidariamente con el ***INQUILINO*** La **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.** quien declara ser propietario del inmueble ubicado en ***Calle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.***, señalando como su domicilio y se constituye  ***FIADOR*** y ***PRINCIPAL PAGADOR*** de todas y cada una de las obligaciones contraídas por su ***FIADOR:*** **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** haciendo todas las renuncias que el ***INQUILINO*** tiene hechas, y los beneficios que de orden y exclusión consignadas en los (Artes. 2307, 2308, 2309, 2310, 2313, 2314, 2318, 2319, 2321; así como los Artes. 2382, 2378, 2341, 2342 y 2344 del Código Civil del Edo. de Guanajuato), no cesando la responsabilidad de éste, sino hasta cuando el ***ARRENDADOR***  se dé por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato aún cuando el arrendamiento haya concedido prórrogas o espera, subsistiendo la obligación del ***FIADOR***  a pesar de que no se le notifique y aunque dure más tiempo del fijado en el Art. 2342del Código Civil del Edo. de Guanajuato), por lo que igualmente renuncia este Artículo, obligándose a hacer la entrega, si su ***FIADO*** no lo hiciere, de lo que éste haya recibido en el inventario, y a reponer lo que faltare, pagando el costo de los desperfectos que por mal uso de la localidad fueren causados por el ***INQUILINO***.

***5a. -*** No podrá hacer otro uso de la localidad arrendada más que para el de ***OFICINAS*** como lo previene la (Fracc. III del Art. 1921 del Código Civil del Edo. de Guanajuato) y sometiéndose a lo indicado en la (Fracc. II del Art1999 del citado Código del Edo. de Guanajuato).

***6a. -*** Queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores, escaleras y azoteas si no es puramente para tránsito o para el servicio indispensable de la repetida localidad y se le prohibe expresamente tener canes u otros animales que maltraten y ensucien las fincas. Por otra parte el ***INQUILINO*** se obliga expresamente a que se haga el ***ASEO Y A MANTENER LIMPIAS***  las áreas de la porción ***INTERIOR Y EXTERIOR*** que le correspondan a la localidad que ocupa cumpliendo con el Reglamento de Policía, así como se encargará de que puerta de acceso se cierre a cada entrada y salida de cada uno de las personas que trabajaran o asistirán como pacientes, motivo de este contrato. Asimismo queda prohibido estrictamente partir leña dentro de la localidad o en corredores y azoteas.

***7a. -*** El ***INQUILINO*** conviene en que la ***LOCALIDAD ARRENDADA***  ***LA RECIBE NUEVA TOTALMENTE Y EN BUEN ESTADO***, teniendo todos los servicios sanitarios al corriente aceptando lo ordenado por él (Art. 1946), siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

***8a*. -** Conviene expresamente el ***INQUILINO*** en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aún cuando únicamente ocupe la localidad un solo día y que por falta de pago de una sola prestación podrá el ***ARRENDADOR*** solicitar la desocupación, rescindiéndose el contrato. Conviene asimismo en que en caso de desahucio, como lo ordena él (Art. 498 de Procedimientos Civiles), se le embarguen bienes, muebles u objetos de los que introduce o introduzca en la localidad arrendada y que, declara desde hoy, son de su exclusiva propiedad, los que entregará desde luego a la persona que nombre como depositario el ***ARRENDADOR,***  sin que por esto tenga que otorgarse fianza; en el concepto de que si ya estuvieren embargados podrán reembargarse obligándose el ***INQUILINO*** a levantar el primer embargo dentro de 8 días de plazo después de la fecha de requerimiento, cubriendo en este caso o por falta de pago puntual de rentas o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato la cantidad de $ \_10,000 como pena convencional, sin defecto de cubrir también los gastos o costos legales correspondientes, en el concepto de que sólo se tendrán por cubiertas las pensiones de que hablan los (Art. 491 y 492 del repetido ordenamiento), si se ha pagado también la pena convencional. Por otra parte renuncia el ***INQUILINO***  el beneficio que le otorga el 2o. párrafo del (Art. 2450 del Código Civil), y conviene además de que será motivo de rescisión también la circunstancia de que el ***FIADOR*** ***DEJE DE SER SOLVENTE.*** Por último, señala como ***DOMICILIO LEGAL*** la localidad que le alquila, renunciando a cualquier otro para los efectos que hubiere lugar y aunque desocupe; y en caso de que por cualquier circunstancia se le recibieren al ***INQUILINO*** las rentas en forma distinta a lo estipulado, no debe entenderse renovado este contrato, continuando en todo su rigor cada una de las cláusulas.

***9a. -*** Le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar él todo o parte de la localidad arrendada, como lo previene él (Art. 1984 del Código Civil del Edo. de Guanajuato) y en caso de hacerlo será previo permiso por escrito del ***ARRENDADOR*** pero conservando en todo caso las responsabilidades que contrae por este contrato.

***10a. -*** El ***INQUILINO*** no podrá, sin consentimiento expreso del ***ARRENDADOR*** por escrito variar la forma, distribución, colores de pintura y acabados de la localidad arrendada y si lo hace debe restablecerla al estado en que la recibió, al devolverla, siendo además responsable de los daños y perjuicios (Art. 1943 del Código Civil del Edo. de Guanajuato), quedando a beneficio de la finca todas las mejoras que haga el ***INQUILINO*** así como las instalaciones de Luz, Calefacción y Timbres, y aquellas que puedan ser aprovechables renunciando el ***INQUILINO*** a los (Art. 1921 y 1922 del Código Civil del Edo. de Guanajuato).

***11a. -*** Si, al terminar el plazo fijado en la cláusula ***3a***, continúa el ***INQUILINO*** ocupando la localidad, a partir de entonces la duración del ***INQUILINO*** será voluntaria y, por lo tanto, cualquiera de los contratantes lo puede dar por concluido a su arbitrio. Cuando el ***ARRENDADOR*** lo dé por terminado notificará al ***INQUILINO*** que desocupe dentro del plazo de ***60 DÍAS*** a contar de la fecha que le haga notificación; en cuyo caso no pagará el ***INQUILINO*** sino lo que esté debiendo en forma proporcional, al desocupar, lo que deberá hacer dentro del plazo señalado, para cuyo efecto renuncia al de dos meses que concede él (Art. 1982 del Código Civil del Edo. de Guanajuato). Si el ***INQUILINO*** es quien decide desocupar la localidad, lo notificará al ***ARRENDADOR***  por escrito con ***60 DÍAS*** de anticipación que comenzarán a contarse a partir de la fecha en que el ***ARRENDADOR*** reciba dicha notificación, quedando éste facultado para anunciar desde luego el alquiler de la localidad y ponerle cédulas.

***12a. -*** No se prorrogará este contrato de acuerdo con la segunda parte del (Art. 1992 del Código Civil del Edo. de Guanajuato), si el ***ARRENDADOR*** desea ocupar para su servicio la localidad arrendada, bastando entonces un aviso escrito con ***60*** ***DIAS*** de anticipación para la desocupación. Toda mensualidad será pagada íntegra, aún cuando el ***INQUILINO***  sólo ocupe la localidad parte del mes

***13a.*** s. ***-*** No podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicialmente, ni por falta de composturas ni por reparaciones que el ***ARRENDADOR***  hiciere, sino que la pagará íntegramente y, en la fecha estipulada llenando además las obligaciones que previenen los (Artes. 2425, 2426 y 2427) y renunciando a los beneficios que le conceden los (Artes. 1914 y 1913, 1915, 1916, 1999 y 2000 del Código Civil del edo. de Guanajuato).

***14a.-***  Le es expresamente prohibido al inquilino tener substancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables. Si estableciera una industria peligrosa tiene obligación de asegurar toda la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria como lo previene él (Art. 1938 del Código Civil del edo. de Guanajuato).

***15a. -*** Si el ***INQUILINO*** estableciera en la localidad alguno de los negocios enumerados en él (Art. 491 de la Ley de Hacienda vigente) quedará obligado a hacer su instalación directa de agua potable y pagará por su cuenta la cuota correspondiente, obligándose sólo el ***ARRENDADOR*** a proporcionar el preciado líquido para usos domésticos únicamente; siendo responsables mancomunadamente ***INQUILINO Y FIADOR*** por los adeudos por este concepto.

***16a. -*** El ***INQUILINO*** se compromete a ***ENTREGAR*** al ***ARRENDADOR*** cada mes o cada dos meses, según corresponda, ***LOS RECIBOS*** de los ***SERVICIOS*** de ***ENERGIA ELECTRICA*** *(C.F.E.)*  y de ***AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO*** *(C.M.A.P.A.S)* debidamente ***PAGADOS*** con su sello respectivo de maquina registradora de pagado.

***17a. -*** El ***INQUILINO*** se compromete a devolver él ***LA OFICINA*** al ***ARRENDADOR*** en las mismas condiciones en que lo recibe.

***18a. -*** El ***INQUILINO*** se compromete a permitir el acceso al ***ARRENDADOR*** y/o a ***TRABAJADORES*** de este, para efectuar una inspección ***FISICO-OCULAR*** de la ***OFICINA*** y constatar el estado que guarda el inmueble y/o efectuar las ***REPARACIONES OPORTUNAS*** necesarias.

***19a. -*** Le es expresamente prohibido al ***INQUILINO*** tener animales***.***Se **le entrega un jardín con plantas y pasto** **recortado el cual se compromete a darle mantenimiento y no dejar que mueran las plantas**.

Los ***CONTRATANTES*** declaran estar debidamente enterados de todas y cada una de las cláusulas contenidas en este contrato y que conocen todos y cada uno de los artículos que se citan firmando de conformidad.

El ***INQUILINO*** declara de acuerdo con él (Art. 1944) haber recibido lo siguiente:

**I N V E N T A R I O:**

**3 BAÑOS: RECEPCION**

9N TOMAS CON TAPA 28 TOMAS CON TAPA

1 BARRA RECTA 1 COCINETA

3 INODOROS 1 TARJA

3 LAVABOS 1 GRIFO

3 GRIFOS 1 TOMA DE GAS

3 PORTA ROLLO DE PAPEL 2 TOMAS TELEFONICAS

3 PORTA VASO C/ORIFICIOS CEPILLOS 25 LAMPARAS

3 JABONERAS 1 INTERCOMUNICADOR

1 GANCHO 2 TOPES EN LA ENTRADA

6 LAMPARAS 1 CAJA DE LUZ TERMICA

3 ESPEJOS

**OFICINA PRINCIPAL ESCALERA**

10 TOMAS CON TAPA

5 LAMPARAS UNA LUZ DE PARED

1 INTERCOMUNICADOR

1 TOMA TELEFONICA

**OFICINA PLANTA ALTA EXTERIORES**

13 TOMAS CON TAPA 5 LAMPARAS DE PARED

6 LAMPARAS 6 REFLECTORES

2 TOPES EN LA PUERTA 1 ALJIBE

1 COCINETA 1 TINACO

1 TARJA 1 BOILER

1 GRIFO 1 BOMBA DE AGUA

2 TOMAS DE AGUA CON LLAVES

**EXTERIORES**

1 TOMA DE GAS

7 REJAS DE SEGURIDAD, PROTECCIONES DE VENTAS

Y PUERTAS

1 CAJA DE LUZ TERMICA

2 ESTRUCTURAS PARA PUBLICIDAD

2 REJAS CON PUERTA DE ACCESO

1 INTERCOMUNICADOR

Los **Contratantes** declaran estar debidamente enterados de todas y cada una de las clausulas contenidasen este contrato, y que conocen todos y cada uno de losarticulos que se citan firmando de conformidad.

|  |  |
| --- | --- |
| **LIC.SELENE M. HORTA GUZMAN**  ARRENDADOR  la venta #1020  col. Bellavista  Salamanca, gto | **Instituto de Capacitacion de la Industria de la construcción AC delegación Guanajuato**  RFC ICI780419AJ7  Arq. Alfonso Ortega Ortiz de Montellano,  EL INQUILINO  FRACC DELTA LEON GTO. |