

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. BERTHA GUADALUPE SCHMIDT OROZCO, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIA DE COLIMA, COL., Y VECINA DE COLIMA, COL., CON DOMICILIO EN OCAMPO No. 95, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL PROPIETARIO" Y POR LA OTRA PARTE EL DR. JOSE MIGUEL ROMERO DE SOLIS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL Y DIRECTOR DEL ARCHIVO HISTORICO DEL MUNICIPIO DE COLIMA, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL NOMBRAMIENTO DE FECHA 11 DE FEBRERO DEL AÑO 1993, OTORGADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO DEL ARCHIVO HISTORICO, DEL CUAL SE ANEXA COPIA SIMPLE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO". DICHO CONTRATO LO CELEBRAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- EL PROPIETARIO DA EN ARRENDAMIENTO LA CASA MARCADA CON EL NUMERO 40 DE LA CALLE MANUEL ALVAREZ DE ESTA CIUDAD DE COLIMA.

SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO PAGARA A EL PROPIETARIO O A QUIEN SEA REPRESENTANTE LEGAL DE SUS DERECHOS, LA CANTIDAD DE \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M. N.) MAS EL IMPUESTO CORRESPONDIENTE (IVA), POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DEL INMUEBLE QUE SE MENCIONÓ EN SUPRALINEAS, CANTIDAD QUE PAGARA COMO RENTA A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO Y HASTA DICIEMBRE DE ESTE AÑO 2009, MESES EN LOS CUALES EL ARENDATARIO LLEVARA A CABO LAS REPARACIONES Y MEJORAS DE INSTALACIONES ELECTRICAS, TECHOS, PINTURA, PUERTAS Y VENTANAS. EL PAGO DE RENTA QUE CUBRIRA EN MONEDA NACIONAL CON TODA PUNTUALIDAD, POR MESES ADELANTADOS EN EL DOMICILIO UBICADO EN ESQUINA SAN FERNANDO Y FRANCISCO ZARCO DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, DOMICILIO EN EL CUAL DEBERA ENTREGAR LA CANTIDAD PACTADA A LA C. MARIA LUISA SCHMIDT OROZCO EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE EL PROPIETARIO, PERSONALIDAD QUE ACREDITA CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 17451 QUE CONTIENE PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACION OTORGADA ANTE LA FE DEL C. LIC. JAIME ALFREDO CASTAÑEDA BAZAVILVAZO, NOTARIO PUBLICO NUMERO 4 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, DE CONFORMIDAD CON LO QUE PREVIENEN LOS ARTICULOS 2317 Y 2315 FRACCION I DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, MISMAS QUE EMPEZARAN A CONTARSE A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO.

TERCERA.- EL ARRENDATARIO PAGARÁ A EL PROPIETARIO O A QUIEN SEA REPRESENTANTE LEGAL DE SUS DERECHOS, A PARTIR DEL 1º PRIMERO DE ENERO DEL PRÓXIMO AÑO 2010, LA CANTIDAD DE \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M. N.) MÁS EL IMPUESTO CORRESPONDIENTE (IVA), POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DEL INMUEBLE CITADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA; ASIMISMO, ACUERDAN QUE EN LOS AÑOS SUCESIVOS EN QUE TENGA VIGENCIA ESTE CONTRATO, EL IMPORTE DE LA RENTA AUMENTARÁ CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE LA MATERIA Y PREVIO ACUERDO DE LAS PARTES QUE DEBERÁ HACERSE POR ESCRITO Y RESOLVERSE DENTRO DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO EN TURNO.

CUARTA.- CONVIENE EXPRESAMENTE EL ARRENDATARIO QUE TODO MES DE ARRENDAMIENTO LO ES FORZOSO Y QUE LO PAGARÁ ÍNTEGRO AUN CUANDO UNICAMENTE OCUPE EL INMUEBLE POR UN SOLO DÍA Y QUE LA FALTA DE PAGO DE DOS MENSUALIDADES O MÁS DARÁ LUGAR A LA DEMANDA DE DESOCUPACION Y LA RESCISION DEL CONTRATO, DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECE EL NUMERAL 488 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

QUINTA.- CONVIENEN LAS PARTES DE IGUAL FORMA EN QUE LAS RENTAS NO PAGADAS EN FORMA PUNTUAL CAUSARÁN UN INTERÉS A RAZÓN DE 3% MENSUAL, COMO PENA CONVENCIONAL SIN DEFECTO DE CUBRIR TAMBIEN LOS GASTOS O COSTAS LEGALES CORRESPONDIENTES EN CASO DE ENTABLARSE ACCION LEGAL EN CONTRA DE EL ARRENDATARIO.

SEXTA.- SI POR ALGUNA RAZON EL PROPIETARIO ACEPTARE RECIBIR DEL INQUILINO RENTAS EN FORMAS DISTINTAS A LO ESTIPULADO, NO DEBERA DE ENTENDERSE QUE LA FORMA DE PAGO ESTABLECIDA EN LA CLAUSULA PRECEDENTE HABRA CAMBIADO, SINO QUE DEBERA DE HACERSE CONFORME A LO PACTADO.

SEPTIMA.- EL ARRENDATARIO TENDRA EXPRESAMENTE PROHIBIDO TRASPASAR O SUBARRENDAR EL TODO O PARTE DEL INMUEBLE ARRENDADO COMO LO PREVIENE EL ARTICULO 2370 DEL CODIGO CIVIL Y EN CASO DE HACERLO DEBERA HACERLO PREVIO PERMISO POR ESCRITO DE EL PROPIETARIO, PERO CONSERVANDO EN TODO CASO LAS RESPONSABILIDADES QUE CONTRAE POR ESTE CONTRATO.

906
AB

OCTAVA.- COMO LO PREVIENE LA FRACCION III DEL ARTICULO 2315 DEL CODIGO CIVIL Y SOMETIÉNDOSE A LO INDICADO EN LA FRACCION II DEL ARTICULO 2379 DEL CITADO CODIGO, NO PODRA HACER USO DEL INMUEBLE ARRENDADO MAS QUE PARA EL DE OFICINAS, ARCHIVO DE DOCUMENTOS, ASI COMO LLEVAR A CABO LAS ACTIVIDADES QUE CUMPLAN CON LOS OBJETIVOS Y FINES PROPIOS MARCADOS POR LA LEY QUE CREÓ EL ARCHIVO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE COLIMA, EL CUAL ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, CUYAS FUNCIONES SON DE INTERÉS PÚBLICO Y DE CARÁCTER SOCIAL, TALES COMO EL FOMENTO, LA INVESTIGACIÓN Y LA DIFUSIÓN DE LOS DIVERSOS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA HISTORIA, IDENTIDAD Y CONCIENCIA CULTURAL DE LOS VECINOS DEL MUNICIPIO DE COLIMA Y SU REGIÓN, PUDIÉNDOSE POR TANTO, REALIZAR LAS ACTIVIDADES ENCAMINADAS A ESTE FIN, DE ACUERDO CON EL PRINCIPIO DE LIBERTAD DE CÁTEDRA Y DE INVESTIGACIÓN.

NOVENA.- EL ARRENDATARIO NO PODRÁ SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DE EL PROPIETARIO Y POR ESCRITO, VARIAR LA FORMA DE LA FINCA ARRENDADA Y SI LO HACE DEBE RESTABLECERLA AL ESTADO EN QUE LA RECIBIÓ, SIENDO ADEMÁS RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS AL TENOR DEL ARTICULO 2331 DEL CODIGO CIVIL, QUEDANDO A BENEFICIO DE LA FINCA TODAS LAS MEJORAS QUE HAGA EL INQUILINO, ASI COMO LAS INSTALACIONES DE LUZ, CORTINAS METALICAS CON PUERTAS DE ACCESO, TIMBRES, ETC. Y AQUELLAS QUE PUEDAN SER APROVECHABLES, RENUNCIANDO EL ARRENDATARIO A LOS ARTICULOS 2313 Y 2314 DEL CODIGO CIVIL.

DECIMA.- LOS GASTOS OCASIONADOS POR CONSUMO DE GAS, USO DE TELÉFONO, CONTRATO DE LUZ Y SU CONSUMO, CONTRATO DE AGUA POTABLE Y SU CONSUMO, ASI COMO LOS PAGOS POR CONCEPTO DEL INMUEBLE SERAN POR CUENTA DE EL ARRENDATARIO, EXCEPTO EL PREDIAL. SERA CAUSA DE RESCISION DE ESTE CONTRATO EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO OPORTUNO DE LOS ULTIMOS DOS CONCEPTOS (LUZ Y AGUA).

DECIMA PRIMERA.- EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO SERA DE **CINCO AÑOS** FORZOSO PARA AMBAS PARTES, PUDIÉNDOSE PRORROGAR POR **SEIS MESES MÁS**, CONTÁNDOSE DICHO TÉRMINO A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DE ESTE CONTRATO Y HASTA EL DIA **30 DE JUNIO DEL AÑO 2014**. ESTABLECIENDO COMO PENA CONVENCIONAL, EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO QUIERA DAR POR TERMINADO EL MISMO ANTES DEL TÉRMINO PACTADO EN SUPRALINEAS, EL MONTO DE **DOS MESES** DE RENTA.

DECIMA SEGUNDA.- SI AL TERMINAR EL PLAZO FIJADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR CONTINUA EL ARRENDATARIO OCUPANDO EL INMUEBLE, ESTA OCUPACIÓN SERA VOLUNTARIA Y POR LO TANTO CUALQUIERA DE LOS CONTRATANTES LO PODRA DAR POR CONCLUIDO A SU LIBRE ELECCION. SI ES EL PROPIETARIO QUIEN LO DE POR TERMINADO, NOTIFICARA A EL ARRENDATARIO PARA QUE DESOCUPE DENTRO DEL PLAZO DE **90 DÍAS** A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE LE HAGA DICHA NOTIFICACION, CASO EN EL CUAL EL ARRENDATARIO PAGARA A EL PROPIETARIO SOLO LO QUE DEBA AL MOMENTO DE DESOCUPAR, LO CUAL DEBERA HACER DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO CON ANTELACION. EN EL SUPUESTO DE QUE SEA EL ARRENDATARIO EL QUE SE DECIDE A DESOCUPAR EL INMUEBLE, LO NOTIFICARÁ A EL PROPIETARIO POR ESCRITO CON **90 DIAS** DE ANTICIPACION, MISMOS QUE COMENZARÁN A CONTARSE DESDE EL MOMENTO EN QUE ÉSTE RECIBA DICHA NOTIFICACION, QUEDANDO EL PROPIETARIO FACULTADO PARA ANUNCIAR POR LOS MEDIOS QUE ESTIME CONVENIENTES EL ALQUILER DEL INMUEBLE Y FIJAR CUANTO ANUNCIO CREA CONVENIENTE.

DECIMA TERCERA.- DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL SEGUNDO PARRAFO DEL NUMERAL 2375 DEL CODIGO CIVIL, NO SE PRORROGARA EL PRESENTE CONTRATO SI EL PROPIETARIO MANIFIESTA SU DESEO DE OCUPAR PARA SU SERVICIO EL INMUEBLE ARRENDADO, BASTANDO ENTONCES UN AVISO POR ESCRITO DE ESTE ULTIMO PARA CON EL ARRENDATARIO CON **90 DIAS** DE ANTICIPACION A EFECTO DE QUE DESOCUPE.

DECIMA CUARTA.- NO PODRA EL ARRENDATARIO RETENER LA RENTA EN NINGUN CASO Y BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA, QUEDANDO OBLIGADO A PAGARLAS EN LA FORMA Y TÉRMINOS ESTIPULADOS EN LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO.

DECIMA QUINTA.- AL TENOR DE LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2330 DEL CODIGO CIVIL, EL ARRENDATARIO TENDRA ERICTAMENTE PROHIBIDO TENER DENTRO DEL INMUEBLE CUALQUIER SUBSTANCIA PELIGROSA, CORROSIVA, INFLAMABLE, FUERA DE LAS PERMITIDAS POR EL GIRO DEL NEGOCIO QUE SE INSTALARÁ EN EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO. DE LA MISMA FORMA NO PODRÁ GUARDAR EN LA CASA MERCANCIAS PERJUDICIALES PARA LA MISMA, INCONVENIENTES PARA LA SALUD O MOLESTAS PARA EL VECINDARIO COMO SAL, CUERO, PESCADO, ETC.

DECIMA SEXTA.- DECLARA EL ARRENDATARIO AL TENOR DEL ARTICULO 2332 DEL CODIGO CIVIL, RECIBIR EL INMUEBLE DE CONFORMIDAD, COMPROMETIÉNDOSE A PRESENTAR DENTRO DE LOS QUINCE DIAS SIGUIENTES A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, UN INVENTARIO EN EL QUE ESPECIFICARÁ AQUELLOS ARREGLOS IMPROORROGABLES QUE HARÁ RESPECTO DE VENTANAS, PUERTAS, CRISTALES, TINACO Y DEMAS NECESARIOS.

DECIMA SEPTIMA.- EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A AVISAR A EL PROPIETARIO CUALQUIER NOVEDAD QUE OCURRIESE RESPECTO DE LA SERVIDUMBRE, DESPOJOS Y AMAGOS CONTRA LA PROPIEDAD O DE CUALQUIER OTRO GENERO PARA QUE PONGA EL REMEDIO QUE ESTIME CONVENIENTE, BAJO LA PENA DE INDEMNIZAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE ORIGINE SU NEGLIGENCIA.

DECIMA OCTAVA.- DECLARAN LOS QUE FIRMAN EL PRESENTE CONTRATO, QUE LAS CLAUSULAS QUE SE PACTAN SON A ENTERA SATISFACCION DE LOS CONTRATANTES DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1730 DEL CODIGO CIVIL, QUEDANDO LOS CONTRATANTES AL SENTIDO LITERAL DE LAS MISMAS Y QUE CONOCEN TODOS Y CADA UNO DE LOS ARTICULOS QUE SE CITAN.

DECIMA NOVENA.- PARA SEGURIDAD DE ESTE CONTRATO, EL ARRENDATARIO ENTREGA A EL PROPIETARIO COMO DEPÓSITO LA CANTIDAD DE **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M. N.)**, QUE SE DEVOLVERA AL DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO SIEMPRE Y CUANDO NO ADEUDE RENTA, LUZ O AGUA POTABLE Y HAYA CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES PACTADAS EN ESTE CONTRATO.

VIGESIMA.- LOS FIRMANTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL PRIMER PARTIDO JUDICIAL DEL ESTADO DE COLIMA, PARA DIRIMIR CUALQUIER CONTROVERSIA QUE SE SUSCITARE EN EL CUMPLIMIENTO E INTERPRETACION DEL PRESENTE CONTRATO, RENUNCIANDO DESDE AHORA AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZON DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

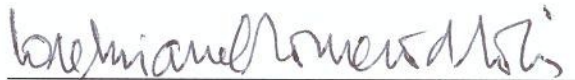
LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR EL PROPIETARIO **BERTHA GUADALUPE SCHMIDT OROZCO**, EL ARRENDATARIO **DR. JOSE MIGUEL ROMERO DE SOLIS** EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL Y DIRECTOR DEL ARCHIVO HISTORICO DEL MUNICIPIO DE COLIMA, FIRMAN DE CONFORMIDAD CON TODO LO CONVENIDO, EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, ANTE LOS TESTIGOS QUE DAN FE, EL DIA 1º (PRIMERO) DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2009.

EL PROPIETARIO

EL ARRENDATARIO

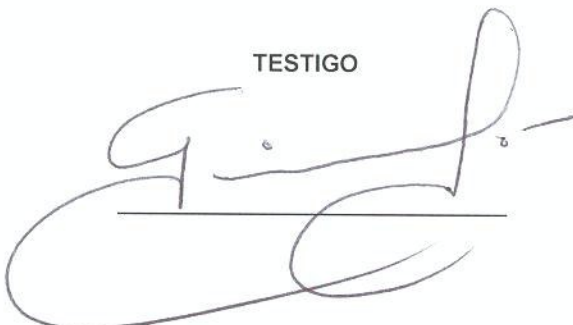


BERTHA GUADALUPE SCHMIDT OROZCO



JOSE MIGUEL ROMERO DE SOLIS
REPRESENTANTE LEGAL Y DIRECTOR
DEL ARCHIVO HISTORICO DEL
MUNICIPIO DE COLIMA

TESTIGO



TESTIGO

