

ANEXO C

PROGRAMA DE GESTIÓN DE RIESGOS EN EL SECTOR AGROPECUARIO

Fecha _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS PARCELADAS, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL C. _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR” Y POR LA OTRA EL C. _____, (EN CASO DE SER PERSONA MORAL), REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL C. _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDATARIO”, Y EN FORMA CONJUNTA SE CONOCERÁN COMO “LAS PARTES”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

DECLARACIONES

1. DE “EL ARRENDADOR”:

1.1 Que es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno uso de sus facultades, quien se identifica con credencial para votar, No. _____ la cual se agrega al presente como **ANEXO UNO**.

1.2 Que es titular de la parcela marcada con el número ___ del Ejido _____, Municipio de _____, Estado _____, con una superficie de _____ hectáreas, como lo acredita con el Certificado Parcelario número _____, expedido por el Registro Agrario Nacional, parcela que tiene las siguientes medidas y colindancias: (describir), impresas en el reverso de dicho certificado, del cual se anexa copia simple como **ANEXO DOS**.

1.3. Que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento respecto de _____, hectáreas de tierras parceladas.

1.4 Que se identifica con (credencial de elector, licencia para conducir, pasaporte, cédula profesional) con número de folio, anexo número: _____.

1.5 Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: _____.

2. DE “EL ARRENDATARIO”:

2.1. Que el C. _____, es una persona física, que se identifica con (credencial de elector, licencia para conducir, pasaporte, cédula profesional) número de folio _____, cuya actividad preponderante es _____.

2.2. Que es su voluntad suscribir el presente contrato con “EL ARRENDADOR”, respecto de _____, (hectáreas, metros) de tierras parceladas para _____.

2.3. Que conoce las modalidades a las cuales está sujeta la propiedad ejidal y lo que dispone la Ley Agraria, en lo relativo a la celebración del presente contrato.

2.4. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: _____.

3. DE “LAS PARTES”:

3.1. Que se reconocen mutuamente la personalidad con que se ostentan y manifiestan su voluntad para celebrar el presente contrato, con fundamento en los artículos 27, fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 y 45 de la Ley Agraria; 2398 a 2496 del Código Civil Federal, y demás disposiciones aplicables.

Expuesto lo anterior, **"LAS PARTES"** convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" conviene en conceder al **"ARRENDATARIO"** el uso y goce temporal de la parcela número _____ con una superficie de _____ hectáreas del (ejido o comunidad) _____, ubicado en el Municipio de _____, Estado de _____, las cuales se destinarán única y exclusivamente para _____ (especificar el uso que se le dará).

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" se compromete a entregar a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble materia del presente contrato, en condiciones de servir para el uso convenido y a conservarlo en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones (arreglos) necesarias.

TERCERA.- "EL ARRENDATARIO" se compromete a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por el uso del inmueble arrendado.

CUARTA.- El presente contrato tendrá una vigencia del (señalar día mes y año) al (señalar día mes y año). Durante la vigencia, **"EL ARRENDADOR"** se obliga a garantizar el uso y goce pacífico de las tierras que otorga en arrendamiento.

QUINTA.- El presente instrumento jurídico podrá ser prorrogado al finalizar su vigencia, siempre que **"EL ARRENDATARIO"** notifique su intención por escrito a **"EL ARRENDADOR"** dentro de los 30 días naturales antes del vencimiento de la vigencia, siempre y se encuentre al corriente en el pago de la renta.

SEXTA.- "EL ARRENDATARIO" pagará a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta un importe de \$ _____ (_____ 00/M.N.) (especificar con letra), (cantidad que podrá ser mensual, semestral, anual.)

La renta mencionada, se incrementará anualmente, en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado por el Banco de México.

SÉPTIMA.- Los pagos que deba efectuar **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"**, los realizará dentro de (especificar el periodo) a través de (depósito bancario, transferencia electrónica, cheque, efectivo, etc.) a la cuenta número _____, a nombre de _____ la Institución Bancaria _____, o en el domicilio señalado en la declaración 1.3.

OCTAVA.- "EL ARRENDADOR" se compromete a responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** por los vicios ocultos que respecto del inmueble materia del presente contrato pudiera existir, siempre que sean anteriores a la vigencia del mismo.

NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" no puede sin consentimiento expreso de **"EL ARRENDADOR"** variar la forma del inmueble materia del arrendamiento y si lo hace debe, cuando lo devuelva, restablecerlo al estado en que lo recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

DÉCIMA.- "EL ARRENDADOR" se compromete a pagar las mejoras hechas por **"EL ARRENDATARIO"**, siempre que lo haya autorizado para realizarlas o cuando se trate de mejoras útiles y **"EL ARRENDADOR"** rescindiere el contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a responder por los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia sufra la superficie materia del presente contrato y a servirse de ella solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.

DÉCIMA SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" está obligado a hacer del conocimiento de **"EL ARRENDADOR"**, con la oportunidad debida, la necesidad de reparaciones que se requieran, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión le causen al inmueble materia del arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA.- “EL ARRENDADOR”, se compromete a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

DÉCIMA CUARTA.- “EL ARRENDATARIO” deberá avisar a “**EL ARRENDADOR**”, con la oportunidad debida, la usurpación o daños causados o que pretendan causar terceros, respecto de las tierras materia del presente contrato. Esta omisión le obligará a “**EL ARRENDATARIO**” a pagar los daños y perjuicios que se ocasionen.

DÉCIMA QUINTA.- “EL ARRENDATARIO” no tendrá derecho a la rebaja de renta por esterilidad de la tierra arrendada, ni por pérdida de los frutos, productos, (o beneficios) provenientes de casos fortuitos, como son incendios, inundaciones, terremotos u otros acontecimientos igualmente imprevisibles.

DÉCIMA SEXTA.- “EL ARRENDATARIO”, no podrá subarrendar ni ceder sus derechos respecto de las tierras materia del presente contrato, sin previo consentimiento por escrito de “**EL ARRENDADOR**”.

DÉCIMA SÉPTIMA.- “LAS PARTES”, convienen que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide a “**EL ARRENDATARIO**” el uso de las tierras arrendadas, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- “EL ARRENDADOR” puede exigir la rescisión del presente contrato, a “**EL ARRENDATARIO**” por las siguientes causas:

- Incumpla con el pago puntual.
- De un uso no convenido a las tierras arrendadas.
- Cause daños graves al inmueble.
- Subarriende o modifique la forma del inmueble sin contar con el consentimiento expreso de “**EL ARRENDADOR**”.

DÉCIMA NOVENA.- “EL ARRENDATARIO” puede exigir la rescisión del presente contrato a “**EL ARRENDADOR**” por los motivos siguientes:

- Incumplimiento en las reparaciones necesarias para el uso del inmueble.
- Por la existencia de defectos o vicios ocultos y desconocidas por “**EL ARRENDATARIO**”.
- Por la pérdida total o parcial del inmueble arrendado en los siguientes términos:
 - I.** Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente a “**EL ARRENDATARIO**” el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión de este contrato.
 - II.** Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el párrafo anterior y si “**EL ARRENDADOR**” procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.
 - III.** Cuando por causa de reparaciones, “**EL ARRENDATARIO**” pierda el uso total o parcial del inmueble por más de dos meses, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato.

VIGÉSIMA.- “LAS PARTES” acuerdan que en caso de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones adquiridas en el presente contrato, pagará a la otra parte por concepto de pena convencional, el (_____)% del valor del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- “LAS PARTES” acuerdan que el arrendamiento puede terminar por cumplirse el plazo fijado en este instrumento o por la ley, por estar satisfecho el objeto del arrendamiento, por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por perdida o destrucción total de de las tierras arrendadas, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación hecha por causa de utilidad pública o por evicción del inmueble dado en arrendamiento.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- “LAS PARTES” acuerdan que al término del presente contrato, “**EL ARRENDATARIO**” procederá a la entrega del inmueble arrendado tal como lo recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

VIGÉSIMA TERCERA.- “LAS PARTES” acuerdan que, si al término del arrendamiento hubiere algún saldo a favor de “EL ARRENDATARIO”, “EL ARRENDADOR” deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel, en este caso depositará judicialmente el saldo referido; si el saldo resulta a favor de “EL ARRENDADOR”, aplicará la misma condición.

VIGÉSIMA CUARTA.- “LAS PARTES” acuerdan que para el caso de que “EL ARRENDADOR” fallezca, los derechos y obligaciones que deriven del presente instrumento jurídico, se transmitirán al heredero a quien se adjudican los bienes del finado, o en su caso a la persona designada como albacea de la sucesión, hasta el término de su vigencia, sin necesidad de celebrar otro acuerdo de voluntades o un convenio modificatorio. Los pagos a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato serán cubiertos en los términos señalados.

VIGÉSIMA QUINTA.- “LAS PARTES” acuerdan que en caso de que el arrendamiento dure más de cinco años y “EL ARRENDATARIO” haya hecho mejoras de importancia en el inmueble arrendado, éste tendrá derecho, si está al corriente del pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble y también gozará del derecho de tanto si “EL ARRENDADOR” quiere vender el inmueble.

VIGÉSIMA SEXTA.- En caso de suscitarse conflicto o controversia con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, “LAS PARTES” se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales competentes, renunciando desde este momento al que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios futuros.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - El presente contrato surtirá efectos a partir de la fecha en la que se suscribe, mismo que podrá ser revisado, modificado o adicionado, previo acuerdo de “LAS PARTES”, lo que en todo caso se deberá hacer constar por escrito.

VIGÉSIMA OCTAVA.- “EL ARRENDADOR” se obliga a inscribir el presente contrato en el Registro Agrario Nacional.

VIGÉSIMA NOVENA.- “LAS PARTES” se dan por enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal y declaran que en la celebración del presente contrato no existe lesión, dolo, violencia, error, mala fe, ni algún vicio que pudiera afectar su existencia y validez.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS “LAS PARTES” DE SU CONTENIDO, ALCANCE Y FUERZA LEGAL, LO FIRMAN POR DUPLICADO, EN LA CIUDAD DE _____, A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____, QUEDANDO UN EJEMPLAR EN PODER DE CADA UNA DE ELLAS. -----

“EL ARRENDADOR”

C. _____

“EL ARRENDATARIO”

C. _____

