

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ADOLFO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE REFERIRÁ COMO "EL ARRENDADOR", POR OTRA PARTE EL SR. C. VERTICHE COMO APODERADA LEGAL DE LA EMPRESA "COMERCIAL IAC, S. A. DE C. V." A QUIEN SE REFERIRÁ COMO "EL ARRENDATARIO", Y EL C. VERTICHE QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO EN SU CALIDAD DE "OBLIGADO SOLIDARIO", MISMOS QUE SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES:

Declara "EL ARRENDADOR" por propio derecho:

1. Es de nacionalidad mexicana, cuenta con plena capacidad de goce y ejercicio, con domicilio actual en Jaca no.1 colonia Altos C.P. 25000 en esta ciudad de Colima, Colima.
2. Que es legítimo propietario de un inmueble ubicado en VILLADA No. 61 LOCAL 3, COLONIA CENTRO, C.P. 30000, EN COLIMA, COLIMA, con Clave Catastral 02-01-01-002-020-001, el cual cuenta con permiso de uso de suelo comercial y en caso de que dicho uso de suelo no esté vigente, se compromete a actualizarlo.
3. Manifiesta tener pleno consentimiento para celebrar el presente contrato, sin ningún vicio que pudiera declarar su nulidad.
4. Que por así convenir a sus intereses, solicita que el pago de las pensiones rentísticas se depositen en favor de su hija de nombre YOLANDA la cual tributa bajo el Registro Federal de Contribuyentes RXX000515X76 con domicilio fiscal en Norte 55 Local X, CP 11111, Hidalgo, Michoacán, mediante transferencias bancarias mensuales a la cuenta bancaria BBVA con numero 11111 y CLABE Interbancaria 111111111111111 de la cual es titular

Declara "EL ARRENDATARIO" por conducto de su Apoderado Legal:

1. Ser una sociedad constituida con arreglo a las Leyes Mexicanas, con plena capacidad para celebrar este contrato y obligarse en los términos del mismo.
2. Haberse constituido bajo la denominación social "COMERCIAL IAC, S. A. DE C. V." mediante instrumento notarial número 35,000 (Treinta y cinco mil) de fecha 18 de agosto del 2009, pasado ante la Fe del Licenciado Uriel titular de la Notaría Pública número 111 de la Ciudad de México.
3. Que el Sr. Vertiche, fue nombrado como Apoderado Legal de dicha sociedad, con facultades para ejercer Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, y Actos de Administración en Materia Laboral y que dichas facultades no le han sido revocadas ni restringidas de forma alguna, hasta la fecha de firma del presente contrato.
4. Tributar bajo el Registro Federal de Contribuyentes CIA-090819-PW4.
5. Tener su domicilio fiscal en Calle Pasaje Interlomas No. 22, Colonia Centro Urbano San Fernando La Herradura, C.P. 52760, en Huixquilucan, Estado de México.
6. Que celebra el presente contrato, en razón de que el "ARRENDADOR" le garantiza un uso de suelo comercial válido para el cumplimiento de su objeto, que le permitirá operar bajo el giro de tienda departamental y/o de autoservicio o de establecimiento comercial en general en el inmueble arrendado.

Declara "EL OBLIGADO SOLIDARIO" por su propio derecho:

1. Ser Mexicano, mayor de edad, y tener su domicilio ubicado en la Calle Pasaje Interlomas No. 22, Colonia Centro Urbano San Fernando La Herradura, C.P. 52760, en Huixquilucan, Estado de México
2. Que comparece por su propio derecho y sabedor de las responsabilidades e implicaciones que genera su carácter de "OBLIGADO SOLIDARIO" de "EL ARRENDATARIO" y a favor de

"EL ARRENDADOR".

Declaran las partes contratantes su deseo de obligarse al tenor del presente Contrato y de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO.- "EL ARRENDADOR" entrega a la firma del presente contrato en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" la finca marcada con el numero 65 Local 1 de la calle Centro colonia Centro C.P. 29000 en la ciudad de Colima, Colima, por lo que "EL ARRENDATARIO" recibe de conformidad el inmueble respectivo.

Las partes contratantes coinciden expresamente en que el destino del inmueble materia del presente contrato es exclusivamente para USO COMERCIAL.

SEGUNDA. MONTO DE LA RENTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" en el domicilio de éste último o en la cuenta bancaria que se le proporcione, por concepto de renta mensual en forma adelantada los días 01 de cada mes la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) respectivo, menos las retenciones de impuesto que por ley le correspondan.

La renta mensual será ajustada anualmente, a partir del mes de febrero 2027 de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación o el Índice o actualización que lo sustituya, publicado por las autoridades correspondientes.

El Arrendador otorga al Arrendatario un periodo de gracias sin obligación de pago de renta de 60 (sesenta) días, del 1 de diciembre 2025 al 31 de enero 2026, con la finalidad de que el Arrendatario lleve a cabo en el inmueble las adecuaciones necesarias para el buen funcionamiento del comercio a establecer en el mismo, por lo que transcurrido dicho periodo, el Arrendatario comenzará a pagar la renta mensual correspondiente.

TERCERA. DEPÓSITO EN GARANTÍA.- En estos momentos "EL ARRENDATARIO" entrega a "EL ARRENDADOR" la cantidad de \$66,000.00 (sesenta y seis mil pesos 00/100 M.N.) como deposito, cantidad la cual le será devuelta una vez concluido el contrato de arrendamiento respectivo, previa inspección y cercioramiento por parte de "EL ARRENDADOR" de que el inmueble se entregue en las mismas condiciones en que fue recibido, así mismo que se demuestre con los recibos respectivos de la luz, el agua y teléfono se encuentren liquidados en su totalidad; en caso de que existan desperfectos en el inmueble o bien que los servicios antes indicados no se encuentren cubiertos se autoriza desde este momento a "EL ARRENDADOR" para que utilice el depósito de dinero que le fue entregado y cubra dichos servicios o desperfectos.

CUARTA. PLAZO.- El plazo, término o duración de este contrato será forzoso para ambas partes por 10 años comenzando a surtir sus efectos a la firma del presente contrato y concluyendo precisamente el día 30 del mes de noviembre del 2035.

Manifiesta "EL ARRENDATARIO" que renuncia expresamente al derecho de prórroga, y en caso de no ser firmado otro nuevo contrato al vencimiento del presente, se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" mensualmente por concepto de renta la cantidad del equivalente al último mes de renta recibido más un 30% y deberá de desocupar el inmueble en cuanto le sea requerido y dejarlo en las mismas condiciones en que fue recibido y sin mas deterioro que el desgaste natural por el transcurso del tiempo y su uso normal.

QUINTA. INTERESES MORATORIOS.- Queda estipulado entre las partes que si “EL ARRENDATARIO” no paga puntualmente su renta mensual ésta generará un interés moratorio mensual del 2% mensual mas IVA tomando como base la cantidad de renta generada mensualmente.

SEXTA. PROHIBICIÓN DE TRASPASAR O SUBARRENDAR EL INMUEBLE.- Queda expresamente prohibido el traspaso en todo o en parte del inmueble a otra persona, así como también subarrendar total o parcialmente el inmueble materia del arrendamiento, tampoco podrá “EL ARRENDATARIO” modificar o hacer variaciones, alteraciones, construcciones al inmueble materia del arrendamiento, esto sin el consentimiento expreso y por escrito de “EL ARRENDADOR”; el incumplimiento de cualquiera de los supuestos establecidos en esta Cláusula será causa de rescisión de este contrato, independientemente de que todo lo que se construya o modifique, quedará en favor de “EL ARRENDADOR” sin costo alguno además se perderá el deposito.

SÉPTIMA. COMPOSTURAS.- Correrán a cargo de “EL ARRENDATARIO” todas las composturas o arreglos de vidrios, puertas, chapas, instalaciones eléctricas, teléfono y el no realizar dichos arreglos, composturas o adquisiciones será causa de rescisión de este contrato, pues el inmueble se encuentra completo y en buenas condiciones.

OCTAVA. PAGO DE SERVICIOS.- El consumo del agua, luz, teléfono y otros, quedaran a cargo de “EL ARRENDATARIO” quien deberá de comprobar a “EL ARRENDADOR” estar al corriente en el pago de estos servicios cada vez que éste último lo solicite.

NOVENA. PAGO DE PENA CONVENCIONAL. - Convienen las partes que en caso de incumplimiento a cualquiera las obligaciones que contraen en este instrumento la parte que incurra en incumplimiento deberá de cubrir a la otra por concepto de pena convencional la cantidad de \$ 50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), mismos que serán aplicables al pago del cumplimiento de la obligación omitida.



DÉCIMA. OBLIGADO SOLIDARIO.- En estos momentos se presenta el Señor ALAIN ESSES HALLAK, quien se obliga solidariamente con “EL ARRENDATARIO” a favor de “EL ARRENDADOR” al pago de todas y cada una de las prestaciones que se obliga “EL ARRENDATARIO” en este instrumento, especialmente al pago de la renta, intereses y demás consecuencias, al pago de las penas convencionales, al pago de daños y perjuicios que se pudieran generar a “EL ARRENDADOR” por el incumplimiento de lo estipulado en el presente contrato, garantizando también los daños que pudiese sufrir el inmueble materia del contrato, manifestando “EL OBLIGADO SOLIDARIO” su libre voluntad y otorga su más amplio consentimiento para responder por todas las obligaciones de “EL ARRENDATARIO”, así mismo renuncia a los beneficios de orden y excusión establecidos en el Código Civil del Estado de Colima, por tal motivo quedará a la elección de “EL ARRENDADOR” exigirle a “EL ARRENDATARIO” o a “EL OBLIGADO SOLIDARIO” indistintamente el pago de la totalidad los conceptos a los cuales se obligó “EL ARRENDATARIO”; Al efecto se establece que no cesa el pago de las obligaciones de “EL OBLIGADO SOLIDARIO” sino hasta la total entrega del inmueble, pago o cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en este contrato por “EL ARRENDATARIO”. “EL OBLIGADO SOLIDARIO” acepta cubrir el pago total de las prestaciones que en su momento adeude “EL ARRENDATARIO”.

DÉCIMA PRIMERA. RENUNCIA A LOS DERECHOS DE PREFERENCIA Y PRORROGA.- “EL ARRENDATARIO” renuncia expresamente a los derechos de preferencia y de prórroga. Para el caso de que “EL ARRENDADOR” desee arrendar el inmueble a un tercero, de igual manera “EL ARRENDATARIO” renuncia expresamente al derecho de prórroga una vez concluido el plazo forzoso

de arrendamiento, debiendo entregar el inmueble en un plazo máximo de 30 días posteriores a la solicitud de desocupación.

DÉCIMA SEGUNDA.- RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.- "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho de preferencia por el tanto para el caso de que "EL ARRENDADOR" desee enajenar todo o parte del bien inmueble o cualquier derecho real o personal sobre el mismo.

DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIÓN DE ALMACENAR SUSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS O FLAMABLES.- Expresamente se estipula que "EL ARRENDATARIO" no podrá almacenar sustancias peligrosas, corrosivas o flamables en el inmueble arrendado.

En caso de producirse un siniestro en el inmueble arrendado por contravenir lo dispuesto en esta cláusula o por cualquier otra causa "EL ARRENDATARIO" deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" los daños y perjuicios que se le ocasionen por su incumplimiento, asumiendo también el pago de los daños que se ocasionen a terceros.

DÉCIMA CUARTA.- PROHIBICIÓN DE RETENER EL PAGO DE LA RENTA.- Queda establecido que "EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial ni extrajudicialmente, sino que se obliga a pagarla íntegra en la fecha estipulada.

DÉCIMA QUINTA.- NO SE ENTENDERÁ RENOVADO EL CONTRATO.- No se entenderá renovado este contrato, ni en cuanto a sus términos ni en cuanto a la forma de pago, por el hecho de que "EL ARRENDADOR" reciba prestaciones de renta distintas de las estipuladas o admita abonos a cuenta de la misma.

DÉCIMA SEXTA.- CAUSALES DE RESCISIÓN O VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.- Serán causales de rescisión o vencimiento anticipado del plazo del presente contrato, además de las que prevé el Código Civil del Estado de Colima, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato además de las siguientes:

- a) El retraso por 30 treinta días en el pago de la renta mensual.
- b) Por dedicar el inmueble total o parcialmente a fin diverso al establecido en la cláusula primera del presente contrato.
- c) Los traspasos o cesiones estipuladas en contravención a lo dispuesto en la cláusula sexta de este contrato, así mismo subarrendar el bien inmueble.
- d) El deterioro excesivo del inmueble y la falta de mantenimiento por parte de "EL ARRENDATARIO", respecto de las áreas que ocupa, para que dicho inmueble se mantenga en las mismas perfectas condiciones en que fue recibido.

DÉCIMA SÉPTIMA.- ALCANCE DE LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Las partes establecen que lo establecido en el presente contrato expresa todo lo acordado por las partes y que los títulos de cada cláusula únicamente fueron establecidos para facilitar la lectura del contrato, por lo que se debe de estar a lo expresamente acordado por las partes en el clausulado respectivo.

DÉCIMA OCTAVA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.- Cualquier modificación que las partes deseen realizar al contenido del presente contrato, deberá efectuarse mediante acuerdo realizado por escrito y firmado por ambas partes.

DÉCIMA NOVENA.- DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Las partes junto con "EL OBLIGADO SOLIDARIO" señalan como sus domicilios convencionales para recibir todo tipo de pagos, notificaciones

y documentos en los señalados en las declaraciones del presente instrumento inclusive el emplazamiento a juicio que se llegare a promover.

VIGÉSIMA.- LEY APLICABLE.- Las partes establecen de común acuerdo que en la celebración del presente contrato se someten al Código Civil del Estado de Colima y al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Colima, por lo que serán dichos ordenamientos legales los que en todo momento apliquen al contrato, lo anterior para todos los efectos legales que en derecho corresponda para el caso Ley.

VIGÉSIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.- Para todas las cuestiones relativas al alcance, interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos que se consignan en este contrato las partes y "EL OBLIGADO SOLIDARIO" contratantes se someten expresamente a las Leyes y a los Tribunales competentes de la ciudad de Colima, Colima, renunciando al fuero que por sus domicilios actuales o futuros o que por cualquier otra razón pudiera corresponderles.

Leído que fue por las partes y habiendo quedado enteradas del contenido y los alcances legales de todas y cada una de las cláusulas del contrato celebrado, lo firman por duplicado ante dos testigos en la ciudad de Colima, Colima el día 05 de noviembre d

EL ARRENDADOR

C. EL ARRENDATARIO

APODERADO LEGAL DE COMERCIAL IAC, S. A. DE C. V.

C. EL OBLIGADO
SOLIDARIO

Testigo 1