

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran, por una parte **LUIS EDUARDO HERNANDEZ GOMEZ**, en lo sucesivo "EL ARRENDADOR" y por la otra parte **ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION OMZIG SA DE CV**, representada por **JESSICA VALENCIA RAMIREZ** por sus propios derechos, en lo sucesivo "EL ARRENDATARIO", al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

### DECLARACIONES

I.- Manifiesta "EL ARRENDADOR" que es dueño en legítima propiedad, posesión y dominio del local, ubicado en **CALLE BOGOTÁ NO. 659 COL. TEPEYAC INSURGENTES ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO CP 07020**.

II.- Manifiesta "EL ARRENDADOR" que tiene la libre disponibilidad del bien materia de este Contrato, sin limitación ni responsabilidad civil, mercantil, administrativa y laboral.

III.- Manifiesta "EL ARRENDATARIO" lo siguiente:

A.- Ser mexicano, mayor de edad, casado, teniendo su domicilio particular en **PRIMERA PRIVADA DE CAPILLA DE LOS REYES NO. 13 COL. BARRIO LOS REYES ALCALDÍA AZCAPOTZALCO CP 02010**.

B.- Estar dedicado a **Construcción de obras de urbanización**.

C.- Que después de revisar detenidamente la ubicación, características y condiciones del inmueble arriba descrito, solicitó a "EL ARRENDADOR" le conceda el otorgamiento del uso o goce temporal del mismo.

IV.- Manifiestan las partes que basados en las anteriores declaraciones, están de acuerdo en sujetar el presente Contrato al tenor de las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.-** "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" la propiedad descrita en la Declaración I, la cual reúne las necesidades de higiene y salubridad, dándose ésta última parte por recibido de ella a su entera satisfacción y en condiciones de servir para el uso a que se destina, es decir, para la venta de artículos alimenticios, en la fecha de este Contrato.

Es responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" el obtener la licencia y/o permiso correspondiente para la operación del negocio a instalar en el local arrendado, liberando de responsabilidad a "EL ARRENDADOR" de todo acto de autoridad derivado de la falta, revocación o negación de dicha autorización; de la operación fuera de los horarios permitidos, y; en general por cualquier infracción, determinación de créditos fiscales por dicha causa y/o violación a las normas legales aplicables.

**SEGUNDA.-** La renta mensual estipulada es la cantidad de \$12 ,000.00 ( DOCE MIL PESOS 00/100 M. N.), que deberán cubrir "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" dentro de los primeros 5 días de cada uno de los meses de vigencia de este convenio, en el domicilio de ésta última parte sito en **CALLE BOGOTÁ NO. 659 COL. TEPEYAC INSURGENTES ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO CP 07020** recabando el recibo correspondiente.

En caso de falta de pago oportuno de las rentas, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" intereses moratorios a razón del Costo Porcentual Promedio (CPP) vigente durante el tiempo que dure la mora y será causa de rescisión del Contrato.

Los impuestos, derechos o cualquier otro gasto que ocasione la celebración y/o ejecución del presente Contrato, serán a cargo de "EL ARRENDATARIO", a excepción del Impuesto Sobre la Renta que corresponde a "EL ARRENDADOR".

**TERCERA.-** "EL ARRENDATARIO" acepta expresamente que el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro que lo sustituya les será trasladado, y por lo tanto tendrán que pagarlo a "EL ARRENDADOR" simultánea y conjuntamente con el importe de la renta mensual. Se entenderá por "traslado del impuesto" lo previsto en el artículo 1º de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

**CUARTA.-** La vigencia de este Contrato es por término de doce meses, contado a partir de **01 DE JULIO 2023** o en su caso, a partir de la entrega material del inmueble materia del arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", lo que suceda primero, pudiendo ser prorrogado previo convenio que deberán celebrar las partes por escrito, a más tardar el día **30 JUNIO 2024**.

Las partes están de acuerdo en que, de prorrogarse el presente instrumento, se revisará la renta establecida, la que será incrementada aplicando el índice de inflación determinado por Banco de México para el año **2024** más un punto porcentual, aplicándose la nueva pensión rentaria a partir de **01 DE JULIO 2024**.

Al terminar este Contrato "EL ARRENDATARIO" se comprometen a desocupar la finca arrendada, así como permitir que se muestre la finca a futuros inquilinos.

**QUINTA.-** Queda obligado "EL ARRENDATARIO" a desocupar y a entregar la finca a "EL ARRENDADOR" el día 31 de JULIO de 2024, y en caso de que llegado éste continúe ocupándola sin que exista nuevo Contrato, se entenderá que tal ocupación la efectúa con la expresa y manifiesta oposición de "EL ARRENDADOR", obligándose al pago de pena convencional equivalente al 100% (CIEN PORCIENTO) de la renta mensual, por cada mes o fracción que continúe en la ocupación, sin que implique renovación de Contrato ni aceptación de "EL ARRENDADOR" en cuanto a la ocupación.

**SEXTA.-** "EL ARRENDADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta tan sólo las reparaciones que sean necesarias para la buena conservación de la finca, cuando el deterioro de ella sea consecuencia del uso habitual; más no así cuando tal deterioro provenga de actos u omisiones de "EL ARRENDATARIO" o de personas que ocupen el inmueble con la anuencia de ésta.

**SEPTIMA.-** "EL ARRENDATARIO" a su vez, también se obligan a lo siguiente:

- I.- A pagar puntualmente la renta estipulada.
- II.- A pagar íntegra toda la mensualidad y la cuota mantenimiento, aún cuando sólo ocupe el inmueble parte del mes.
- III.- A ocupar personalmente el inmueble arrendado y dedicarlo exclusivamente para **USO DE OFICINAS**.
- IV.- A no ceder ni subarrendar el inmueble.
- V.- A cubrir el importe de las reparaciones que requiera el inmueble por razón de los actos u omisiones suyas o de terceras personas.
- VI.- A obtener previamente la consiguiente licencia por escrito de "EL ARRENDADOR" para realizar cualquier obra, las cuales quedarán en todo caso en beneficio de la finca arrendada y sin costo alguno para "EL ARRENDADOR".
- VII.- A no retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título.
- VIII.- A dar aviso a "EL ARRENDADOR" de los deterioros enumerados en la Cláusula Sexta.
- IX.- A cumplir con los reglamentos que fije el condominio en que se encuentra el local arrendado.
- X.- A cubrir puntualmente las cuotas de mantenimiento del condominio en que se encuentra el local arrendado, con independencia del importe de la renta antes estipulada en el presente contrato.
- XI.- A no almacenar en el local arrendado sustancias y/o materiales que sean tóxicos, corrosivos, explosivos, inflamables o infecciosos.

**OCTAVA.-** "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble en buenas condiciones, aseado, con sus servicios sanitarios, llaves de agua, pisos, puertas, ventanas y demás completos; asimismo se obligan a mantenerlo y devolverlo en igual situación al concluir el arrendamiento, salvo lo que se deteriore por el natural disfrute del inmueble.

**NOVENA.-** Serán causas de rescisión de este Contrato, además de las señaladas en el artículo las siguientes:

- I.- La disolución, estallamiento de huelga, declaración de quiebra o suspensión de pagos en que incurra "EL ARRENDATARIO".
- II.- La clausura, temporal o definitiva, de la negociación mercantil que operen "EL ARRENDATARIO" en la finca arrendada.
- III.- El hecho de que "EL ARRENDATARIO" no ocupen personalmente la finca arrendada.

**DÉCIMA.- Servicios:** El importe de los recibos por servicios o consumos de teléfono, de agua, de drenaje, de gas, de energía eléctrica, de televisión por cable y cualquier otro que contraten para la finca arrendada, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO". Copias de estos recibos debidamente pagados, deberán ser entregados a "EL ARRENDADOR" cada mes, junto con el pago de la pensión rentaria, una vez que hubieren sido cubiertos. Al desocupar la finca arrendada,

"EL ARRENDATARIO" deberán dejar totalmente pagados los servicios, de acuerdo a la lectura de los medidores correspondientes.

**DÉCIMA PRIMERA.- Depósito:** "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR", por concepto de depósito en garantía del cumplimiento del presente contrato, la cantidad de \$,000.00 ( PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), misma que deberá liquidarse conjuntamente con la primera pensión rentaria. Dicho importe será reembolsado a "EL ARRENDATARIO" dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la terminación del presente contrato, previa devolución del local arrendado en las mismas condiciones en que les fue entregado, con su desgaste natural por el transcurso del tiempo, así como la comprobación del pago de todos los consumos por los servicios públicos con que cuente el local objeto del presente contrato y no exista adeudo por concepto de mantenimiento del condominio.

Queda expresamente estipulado que por ningún motivo se entenderá pagada la renta de algún mes con el importe del depósito de garantía que haga "EL ARRENDATARIO".

**DÉCIMA SEGUNDA.- Fiador:** "EL ARRENDATARIO" manifiesta por medio de este instrumento que designan como Fiador de las obligaciones contraídas en el mismo al señor **VANESA AGUIRRE**, renunciando a todos los beneficios establecidos por la Ley para todos los de su clase y especialmente a los de orden y exclusión consignados en los artículos 2814 al 2816, 2822, 2823 y 2837 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

El Fiador garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraídas por "EL ARRENDATARIO", consignadas en el presente contrato de arrendamiento propalado con "EL ARRENDADOR", por todo el período de tiempo en que aquella parte mantenga ocupando el inmueble arrendado.

El Fiador renuncia desde este momento a establecer requisitos o condiciones a "EL ARRENDADOR" para que éste pueda reclamarle el cumplimiento del pago de las obligaciones que le adeude "EL ARRENDATARIO", derivadas del contrato de arrendamiento, tales como pago de pensiones rentarías, reparaciones del inmueble arrendado, servicios o consumos de teléfono, de agua, de drenaje, de gas, de energía eléctrica y cualquier otro que éstos últimos contraten para la finca arrendada, actualizaciones de rentas, entre otras prestaciones.

El Fiador liquidará las rentas incumplidas por "EL ARRENDATARIO" en plazo de cinco días, contado a partir de la fecha en que "EL ARRENDADOR" le notifique del adeudo pendiente de liquidación.

El Fiador reconoce conocer el alcance y términos del contrato de arrendamiento propalado entre "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO", de una parte, así como también manifiesta que en la celebración de este instrumento no existieron vicios de la voluntad, razón por la cual está de acuerdo en otorgar la garantía antes mencionada.

**DÉCIMA TERCERA.- Seguro:** "EL ARRENDATARIO" acuerda mantener el inmueble arrendado, incluyendo instalaciones, edificaciones y todos sus elementos estructurales asegurados durante todo el plazo del presente Arrendamiento, y cualesquiera de sus prórrogas, contra daño o pérdida por incendio u otro riesgo que se incluya en la más amplia forma de Seguro Todo-Riesgo por Daño a la Propiedad y Responsabilidad Civil, disponible de tiempo en tiempo en un monto no menor del valor actual de reposición del Edificio y sus Elementos Estructurales.

En dicho seguro fungirá como único beneficiario "EL ARRENDADOR", por lo que hace al valor del inmueble arrendado. A solicitud de "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" acuerda facilitar a éste los certificados, copias certificadas o las pólizas de seguros originales con la cobertura requerida conforme esta Cláusula. "EL ARRENDATARIO" acuerda dar aviso previo y por escrito a "EL ARRENDADOR", con treinta días de anticipación sobre la cancelación o renovación de dicho seguro, así como en caso de siniestro.

**DÉCIMA CUARTA.-** "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho del tanto y preferencia a que se refieren los artículos 2199 y 2341 del Código Civil del Estado, en caso de que "EL ARRENDADOR" deseara vender la finca al mejor postor, sin que tenga por ello que pagar daños y perjuicios a "EL ARRENDATARIO".

**DECIMA QUINTA.-** Al concluir la duración del presente Contrato, en los términos de la Cláusula Quinta de este instrumento, precisamente el último día del plazo, "EL ARRENDATARIO" deberá desocupar la finca arrendada y hacer entrega de la misma a "EL ARRENDADOR" en óptimas condiciones de conservación y mantenimiento, sin mas deterioro que el uso normal y racional de la misma, sin necesidad de desahucio o resolución judicial alguna.

Así mismo "EL ARRENDATARIO" deberá entregar la finca arrendada libre de cualquier reclamación o responsabilidad de carácter laboral, fiscal, administrativo o de obligaciones frente a terceros.

**DECIMA SEXTA.-** La falta de cumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO" de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este Contrato, será motivo para que "EL ARRENDADOR" solicite a su elección, la desocupación de la propiedad arrendada, el pago de las rentas vencidas y el resarcimiento de daños y perjuicios, o exigir el cumplimiento fiel del Contrato y también de daños y perjuicios.

**DECIMA SEPTIMA.-** Las partes están de acuerdo en que cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Contrato o alguna causa derivada del mismo, sean resueltos ante los tribunales competentes de señalar tribunales **competentes**, renunciando por consecuencia a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente u otra causa, corresponda o pudiera corresponder en el futuro.

**DECIMA OCTAVA.-** Las partes señalan como domicilios para efectos del presente instrumento, los siguientes:

De "EL ARRENDADOR", CALLE BOGOTÁ NO. 659 COL. TEPEYAC INSURGENTES ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO CP 07020

De "EL ARRENDATARIO", PRIMERA PRIVADA DE CAPILLA DE LOS REYES NO. 13 COL. BARRIO LOS REYES ALCALDÍA AZCAPOTZALCO CP 02010

Bien enteradas las partes contratantes del valor y alcances legales de todas y cada una de las cláusulas anteriores firman de conformidad el presente Contrato, ante los testigos que suscriben al calce:

CDMX A 01 JULIO DE 2023

"EL ARRENDADOR"



LUIS EDUARDO HERNANDEZ GOMEZ

"EL ARRENDATARIO"



ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION OMZIG SA DE CV  
JESSICA VALENCIA RAMIREZ