

EN LA CIUDAD DE MEXICO EL DIA 1 DE MAYO DEL 2024, CELEBRAN POR UNA PARTE LOS SEÑORES, LOS CUALES SE DENOMINAN COMO PERSONAS FISICAS, C. ALVARO Y PABLO AMBOS CON APELLIDOS AMADO PEREZ QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO EL ARRENDADOR Y POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA "MUEBLES Y MUDANZAS AMADO S.A DE C.V", REPRESENTADA POR ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL MARTIN AMADO PEREZ, LA CUAL ES DENOMINADA UNA PERSONA MORAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO EL ARRENDATARIO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

D E C L A R A C I O N E S

I.- Declaran EL ARRENDADOR:

- I.1.- Que son personas físicas, de nacionalidad mexicana, y que cuentan con la capacidad legal y suficiente para obligarse en los términos de este contrato.
- I.2.- Que están facultados y ser legítimos propietarios, para dar en arrendamiento el siguiente inmueble:

Ubicado en: Francisco cesar morales Lt. 10, Mza 138, colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa, en la CDMX

A cuál en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se designará como el "INMUEBLE".

- I.3.- Que por así convenir a sus intereses y sujeto a los términos y condiciones que más adelante se establecen, celebran el presente contrato de arrendamiento con el ARRENDATARIO, a efecto de otorgar el INMUEBLE en Arrendamiento.

II.- Declara EL ARRENDATARIO:

- 2.1 Que es persona moral y que cuenta con la capacidad legal y suficiente para obligarse en los términos de este contrato.
- 2.2 Que es una sociedad mercantil conforme a las leyes de los estados unidos mexicanos, mediante la escritura pública número 7,600, de fecha 25 de agosto de 1976, ante la fe del Lic. Alfonso Salazar Koviroso, en la ciudad de México, e inscrita en el registro público de la propiedad y el comercio de esta ciudad bajo el folio mercantil electrónico: 256 de fecha 25 de noviembre de 1976, e inscrita en la dirección general del registro público de la propiedad y de comercio
- 2.3 Su representante legal, acredita sus facultades para comparecer a la firma del presente Contrato, las cuales a la fecha no le han sido modificadas ni limitadas en forma alguna
- 2.4 Su Registro Federal de Contribuyentes es: MMA7608259JL.
- 2.5 Que señala como su domicilio el ubicado en: Carpinteros No. 23, Col. Parque Industrial Xhala, C.P. 54714, Cuautitlán Izcalli, México
- 2.6 Que conoce el INMUEBLE y sus instalaciones, las cuales acepta en las condiciones físicas y técnicas en que se encuentran, el cual manifiesta que será utilizado para establecer su patio para resguardo de unidades vehiculares.
- 2.7 Que, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en este Contrato, es su deseo y está dispuesto a tomar en arrendamiento el INMUEBLE descrito en las declaraciones de este contrato.

Con base en las anteriores declaraciones, las partes convienen en otorgar y obligarse de conformidad con las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

Por una parte, EL ARRENDADOR concede en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el INMUEBLE y, por otra parte, EL ARRENDATARIO asume la obligación de pagar por este uso y goce una renta de acuerdo con lo estipulado en el presente instrumento, manifestando bajo protesta de decir verdad, que la renta se liquidara con recursos provenientes de actividades lícitas.

SEGUNDA. MATERIA DEL CONTRATO

Son materia del presente Contrato de Arrendamiento el INMUEBLE descrito en la declaración 1.2 de este contrato, Ubicado en: Francisco cesar morales Lt. 10, Mza 138, colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa, en la CDMX

TERCERA. TERMINO DE DURACION.

El presente Arrendamiento tendrá una duración de 12 (doce) meses, contado a partir del día 1 (primero) de Mayo del 2024 (dos mil veinticuatro) para concluir el día 1 (primero) de Mayo del 2025 (dos mil veinticinco).

CUARTA. IMPORTE DE LA RENTA

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, como contraprestación por el arrendamiento, del inmueble la cantidad de \$ 210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el impuesto al valor agregado dentro de los primeros diez días naturales después de haber recibido las facturas correspondientes. que serán pagados por una renta mensual del inmueble.

QUINTA. EPOCA DE GENERACION DE RENTAS E INICIACION CONTRACTUAL.

La renta mensual se iniciará a devengar a partir del día 1-primero de mayo del 2024-dos mil veinticuatro.

SEXTA. FECHA Y PAGO DE LA RENTA.

EL ARRENDATARIO deberá pagar la renta mensual los primeros 10-diez días de cada mes del calendario durante la vigencia de este contrato. En este caso de incumplimiento en el pago puntual de la renta mensual se devengarán intereses a cargo de EL ARRENDATARIO tal y como se estipula en el presente Contrato, sin perjuicio de la acción de rescisión y demás acciones que por ley tenga EL ARRENDATARIO.

SEPTIMA. FORMA DE PAGO.

La forma de pago de la renta del inmueble será a través de transferencias bancarias después de la recepción de las facturas enviadas por los arrendatarios en las siguientes cuentas:

- Álvaro Amado Perez
RFC: AAPA630218TK9
N.º de cuenta CLABE: 072 180 01247284727 4
- Pablo Amado Perez
RFC: AAPP610628G57
N.º de cuenta CLABE: 012 180 01175517737 6

OCTAVA. DEPOSITO.

Para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL ARRENDATARIO a través del presente Contrato, EL ARRENDATARIO, entregara a los ARRENDADORES la cantidad de \$ 210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más el impuesto al valor agregado, por concepto de depósito, mismo que no devengara intereses y sin que se considere el referido depósito como pago de renta o cuotas de servicios.

El numerario de referencia o parte de él, será devuelto a EL ARRENDATARIO al terminar el presente Contrato, en un término de 30-treinta días, una vez que se haya efectuado el ajuste final, entendiéndose por ajuste final que no exista adeudo por los servicios, pago de los intereses moratorios, que el INMUEBLE se encuentre en las condiciones establecidas en el presente contrato, y arreglo de los desperfectos y deterioros de las instalaciones del INMUEBLE, los cuales serán por cuenta de EL ARRENDATARIO y además el cumplimiento con las obligaciones restantes que se estipulan en el presente Contrato. EL ARRENDADOR devolverá el depósito después de efectuado el ajuste final.

NOVENA. INCREMENTO Y EPOCA DE INCREMENTO DE LA RENTA.

El importe de la renta se incrementará anualmente los meses de mayo de cada año. De la misma proporción que se incrementa, en los últimos 12 meses, el Índice Nacional de Precios al Consumidor más dos y medio por ciento anual. (2.5% anual).

Los datos de Índice nacional de Precios al Consumidor serán obtenidos de la publicación del Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 del Código Fiscal de la Federación y de su propio reglamento.

Esta cláusula aplicara para la firma o prorroga de instrumento manifestando ambas partes su conformidad de aumento automático.

DECIMA. CONCEPTO DE LA IMPUNTUALIDAD EN EL PAGO.

Para el efecto de determinar lo que deba considerarse como impuntualidad en el pago de la renta, EL ARRENDATARIO tendrá un plazo máximo para cubrir el importe de esta de 2-dos días naturales posteriores a la fecha de recepción de pago de renta de cada mes correspondiente.

DECIMA PRIMERA. CONSECUENCIA DE LA IMPUNTUALIDAD EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

Sin perjuicio de la acción rescisoria por falta de pago de las rentas o impuntualidad en el mismo, que pudiera asistir a EL ARRENDADOR, en caso de mora, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, intereses moratorios al 5%-cinco por ciento mensual.

DECIMA SEGUNDA: PERMANENCIA DEL PAGO DE RENTAS.

EL ARRENDATARIO se obliga a continuar pagando la renta, aun y cuando en el inmueble se haya suscitado un incendio o cualquier otro tipo de siniestro y las consecuencias de este le impidan total o parcialmente hacer uso de los bienes en cuestión siempre y cuando haya sido imputable a EL ARRENDATARIO el riesgo que origino el siniestro.

Asi mismo se obliga a EL ARRENDATARIO, a pagar completo el mes de renta si solo lo ocupara por un día.

DECIMA TERCERA: INOPERANCIA DE RETENCION DE RENTAS.

EL ARRENDATARIO, se obliga a no retener en ningún caso ni bajo ningún título o concepto el pago de las rentas, aun y cuando no pueda hacer uso total o parcial del inmueble por causas de reparaciones de los daños motivados por el incendio o cualquier tipo de siniestro generado en el inmueble, siempre y cuando haya sido imputable a EL ARRENDATARIO la verificación del riesgo que origino el siniestro

DECIMA CUARTA. VARIACIONES DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO, no podrá sin consentimiento expreso de EL ARRENDADOR, y por escrito, variar la forma del inmueble arrendado y si lo hace deberá restablecerla al estado en que la recibió, al devolverla, siendo además responsable de los daños y perjuicios Art. 2441 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ahora Ciudad de México, quedando a beneficio del inmueble todas las mejoras que haga el inquilino así como las instalaciones de luz, teléfono, o cualquier otra que puedan ser aprovechables, renunciando el ARRENDATARIO, a los derechos que le concedan los Artículos 2423 y 2424 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ahora Ciudad de México.

DECIMA QUINTA. RIESGOS PARA EL INMUEBLE.

Le es expresamente prohibido al ARRENDATARIO tener en el inmueble arrendado sustancias peligrosas, explosivas, corrosivas, deletéreas o inflamables.

DECIMA SEXTA. DESTINO DEL INMUEBLE.

EL INMUEBLE se destinará única y exclusivamente para el uso de patios y oficinas, como lo previene los artículos 2425 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ahora Ciudad de México y en caso de cambiarle el uso antes especificado en este contrato, el ARRENDADOR exigirá la rescisión del contrato como lo previene el Artículo 2489 fracción II Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ahora Ciudad de México.

DECIMA SEPTIMA. RESTRICCIONES DEL USO DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO conviene y se obliga a cumplir con las siguientes restricciones relativas al uso y funcionamiento del INMUEBLE, por tanto, se obliga a:

- 1.- No efectuar ningún trabajo de acondicionamiento, decoración o remodelación sin autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.
- 2.- No introducir y conservar el INMUEBLE sustancias tóxicas, inflamables. Por lo tanto, EL ARRENDATARIO, asume toda la responsabilidad derivada con motivo del uso de mecanismos, instrumentos, aparatos, sustancias peligrosas que por sí mismos, por la velocidad que desarrollan, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que produzcan o por causas análogas.
- 3.- Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevengan las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones legales.
- 4.- Queda prohibido cometer cualquier hecho ilícito que este tipificado en el código penal o en cualquier ordenamiento jurídico, si se presentara algún delito EL ARRENDATARIO, exime de toda responsabilidad jurídica a EL ARRENDADOR, y obligándose este a salvar guardar el inmueble arrendado y cubrir todas las costas de dichas conductas.

DECIMA OCTAVA. EFECTOS DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Al terminar la duración del presente Contrato, EL ARRENDATARIO, se obliga a entregar el INMUEBLE sin necesidad de desahucio, resolución judicial alguna o comunicación anticipada por EL ARRENDADOR.

Asimismo, EL ARRENDATARIO, deberá de comunicar por escrito a EL ARRENDADOR, su voluntad de no continuar arrendando el INMUEBLE con un término de 30-treinta días de anticipación a la fecha de terminación del presente contrato.

DECIMA NOVENA. CONDICIONES DE LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE AL TERMINAR EL CONTRATO.

Al concluir el término de duración del presente Contrato, EL ARRENDATARIO, entregará el INMUEBLE a EL ARRENDADOR, sin más deterioro que el causado por el desgaste y uso normales y con las mejoras realizadas por EL ARRENDATARIO, sin que esta última tenga derecho a compensación alguna por dichas mejoras por lo que tales mejoras quedaran sin ningún costo para EL ARRENDADOR en el INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO, deberá permitir el acceso al INMUEBLE a la ARRENDADOR para que esta supervise las condiciones materiales en que se encuentra el INMUEBLE 30-treinta días antes del término del presente contrato, debiendo entregar el INMUEBLE a EL ARRENDATARIO, en la misma forma en que fue entregado, es decir, limpio.

VIGESIMA. ENTREGA DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO, se obliga a entregar el INMUEBLE en las mismas condiciones en que se lo entregó EL ARRENDADOR, a EL ARRENDATARIO, al inicio del presente Contrato, salvo el uso y desgaste normales, quedando las obras, trabajos y mejoras y cuanto se encuentre adherido al INMUEBLE sin costo alguno para EL ARRENDADOR.

VIGESIMA PRIMERA. CONSECUENCIA DE LA NO DESOCUPACION DEL INMUEBLE AL VENCER EL TÉRMINO DE DURACION DE CONTRATO.

Si EL ARRENDATARIO, no hace entrega a EL ARRENDADOR, del INMUEBLE, no obstante haber concluido el término de duración señalado en este Contrato, se entenderá que lo está haciendo con la oposición expresa de EL ARRENDADOR, esto sin perjuicio de que esta pueda ejercitar ante los tribunales competentes la acción de terminación o rescisión del Contrato de arrendamiento o cualquier otra acción que por ley le corresponde a EL ARRENDADOR, en contra de EL ARRENDATARIO.

Salvo convenio por escrito en contrario celebrado entre EL ARRENDATARIO, y EL ARRENDADOR, si concluida la vigencia del Arrendamiento continua EL ARRENDATARIO, ocupando el INMUEBLE, a partir de esa fecha, por ese solo hecho quedará obligada a pagar a el arrendador, por cada mes o fracción de mes que continúe ocupando el INMUEBLE, la renta mensual que tenga la obligación de pagar conforme al presente Contrato incrementada en un 100%-cien por ciento. Salvo en los casos en que exista alguna causa que provenga de caso fortuito o fuerza mayor y que sea la que impida a el ARRENDATARIO, efectuar la desocupación del INMUEBLE arrendados, en cuyo caso, ambas partes se comprometen y obligan a establecer de manera conjunta los términos y condiciones bajo los cuales deberá concretarse y manejarse la desocupación y entrega correspondiente.

VIGESIMA SEGUNDA. VICIOS DE CONSENTIMIENTO.

En el presente contrato no hay error, lesión, dolo o cualquier otro vicio de la voluntad que lo nulifique o invalide, y para el caso de interpretación y cumplimiento de este, las partes que celebran este acto jurídico se someten a las leyes, jueces y tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra jurisdicción o fuero que por razón de domicilio de las partes tengan o llegaren a tener

VIGESIMA TERCERA. DESOCUPACION ANTICIPADA DEL INMUEBLE.

Aún que, en la cláusula tercera, se estableció que el presente arrendamiento tendrá una duración de un año, la parte ARRENDATARIO si así lo desea, podrá dar por terminado el presente contrato de manera anticipada, avisando por escrito a EL ARRENDADOR, con 30 días de anticipación.

La parte del ARRENDADOR podrá dar por terminado de manera anticipada el presente contrato por falta de pago de una o más mensualidades de renta sin necesidad de intervención judicial y sin que la parte del ARRENDATARIO se pueda oponer. En caso de que esta se opusiere, EL ARRENDADOR podrá, sin la autorización de EL ARRENDATARIO, cerrar las puertas del inmueble arrendado hasta en tanto no se liquide el adeudo.

VIGESIMA CUARTA. CONDICIONES DEL INMUEBLE.

EL ARRENDADOR, garantiza a EL ARRENDATARIO, que el INMUEBLE reúne las condiciones de higiene y salubridad que los hacen útiles para el lo que desea destinar el inmueble, EL ARRENDATARIO, contando con las instalaciones necesarias de energía eléctrica, agua y drenaje, mismas que EL ARRENDATARIO, mediante este contrato, acepta como suficientes y adecuadas para sus fines.

VIGESIMA QUINTA. ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO, asume la obligación de ejecutar a su costa y riesgo todos los trabajos necesarios para acondicionar el INMUEBLE, a fin de que queden aptos para el uso que pretende dar siempre y cuando obtenga de EL ARRENDADOR, previo permiso y por escrito.

Manifestando EL ARRENDADOR, que el inmueble cuenta con todo y está en condiciones satisfactorias para el uso que pretende dar.

Así mismo EL ARRENDATARIO, realizara por su cuenta y costo, sujeto a la autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR, la incorporación del INMUEBLE de las instalaciones eléctricas, incluyendo lámparas, climas, adicionales de los que el inmueble cuente o cualquier otra instalación que requiera EL ARRENDATARIO.

VIGESIMA SEXTA. CONTRATACION DE SERVICIOS Y COMPROBACION DE PAGO.

EL ARRENDATARIO, se obliga a llevar a cabo, en forma enunciativa y no limitativa, la contratación, ejecución y el pago de los servicios de luz, agua o cualquier otro servicio que llegue a requerir durante la vigencia del presente Contrato y hasta el momento de la entrega total del INMUEBLE. Serán igualmente a cargo de EL ARRENDATARIO, la conservación y mantenimiento de las instalaciones necesarias para el suministro de los servicios señalados.

VIGESIMA SEPTIMA. AUTORIZACION DE SUBARRENDAMIENTO.

EL ARRENDATARIO, podrá subarrendar el INMUEBLE, solo en el caso de que obtenga previamente autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, para tal fin, cuyo consentimiento puede ser negado por cualquier causa o razón, sin perjuicio para EL ARRENDADOR.

Por lo cual a la firma de este contrato le queda le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar el todo o parte del inmueble arrendado, como lo previene el artículo 2480 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ahora Ciudad de México, en caso de no tener permiso por escrito del ARRENDADOR, será motivo de rescisión de este contrato

VIGESIMA OCTAVA. RESPONSABILIDADES SUBSECUENTES DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO, se obliga a que durante el Arrendamiento y después de concluido el mismo, asumirá sus responsabilidades derivadas, de sus obligaciones de carácter fiscal, administrativo, civil, penal y de cualquier otra índole o materia obligándose EL ARRENDATARIO, a sacar en paz y a salvo a EL ARRENDADOR, de cualquier obligación que le corresponda a EL ARRENDATARIO, y que pretenda atribuirse o ejecutarse a EL ARRENDADOR.

VIGESIMA NOVENA. OBLIGACIONES DE RESARCIMIENTO.

EL ARRENDATARIO asume todas las responsabilidades que pudieran derivarse de sus relaciones con sus trabajadores dependientes y personal administrativo a su servicio, no solo para los efectos subsecuentes a la terminación del contrato, sino también durante la vigencia de este, obligándose además a sacar en paz y a salvo a EL ARRENDADOR de cualquier respecto.

TRIGESIMA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.

Además de las obligaciones contraídas en el presente Contrato en forma enunciativa pero no limitativa, EL ARRENDATARIO se obliga a lo siguiente:

- a.- A pagar puntualmente la renta estipulada en las cuentas bancarias de las ARRENDADORAS, previamente de a ver recibido las facturas, de cada una de ellas con los importes que a cada una les corresponde por el valor de la renta mensual.
- b.- A responder y pagar todos los daños que sufran los bienes arrendados y sus instalaciones por causas imputables al propio ARRENDATARIO, excluyéndose aquellos

que provengan o sean producidos por caso fortuito o fuerza mayor o por algún tercero ajeno a la ARREDNATARIO.

- c.- A destinar el INMUEBLE únicamente para los fines estipulados en el presente contrato.
- d.- A no subarrendar el INMUEBLE, salvo que obtenga el consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR.
- e.- A no ceder ni gravar sus derechos derivados del presente contrato.
- f.- salvo por lo dispuesto en el presente arrendamiento, a no retener renta en ningún caso ni bajo ningún título, a cuyo efecto renuncia a lo señalado en los artículos 2339 y 2384 del Código Civil vigente.

TRIGESIMA PRIMERA. DERECHOS DE EL ARRENDATARIO.

Este contrato de Arrendamiento no confiere a EL ARRENDATARIO, mayores beneficios que los que expresamente pactados en el mismo; renunciando está a cualquier acción legal o compensación por daños y perjuicios que le resulten de vicios o defectos ocultos del INMUEBLE arrendado.

TRIGESIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones que las partes deban o deseen hacerse en relación con este Contrato se harán por escrito, debiendo obtener la parte que la haga, evidencia de que el aviso o notificación fue recibido por la otra parte. Para los efectos anteriores y hasta en tanto no se notifiquen nuevos domicilios en la forma antes indicada, las partes señalan como su domicilio el de Inmueble.

TRIGESIMA TERCERA. COMPETENCIAS.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las Leyes y Tribunales Competentes de la Ciudad de México, renunciado a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderle.

CUADAGESIMA SEPTIMA. ENCABEZADOS.

Los encabezados que aparecen al inicio de cada Cláusula tienen como propósito la fácil lectura del Contrato por lo que no confieren ni limitan ningún derecho ni obligaciones establecidas en las Cláusulas del presente Contrato.

Leído que fue por las Partes el presente Contrato, lo firman por triplicado y de entera conformidad, en la Ciudad de México, el 1 de mayo del 2024 Dos mil veinticuatro.


"EL ARRENDADOR"
SR. ALVARO AMADO PEREZ


"EL ARRENDADOR"
SR. PABLO AMADO PEREZ


"EL ARRENDATARIO"
MUEBLES Y MUDANDANZAS AMADO S.A DE C.V
APODERADO LEGAL
MARTIN AMADO PEREZ