

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 2024.

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.

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 clausula 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 e impuntualidad en el

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.

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 continúa 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 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, realizará 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

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

- 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.

CUADRAGESIMA 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.