

Contrato de arrendamiento de local comercial que celebran por una parte, por su propio derecho **Gloria Andrade Vargas** a quien en lo sucesivo se le denominara "**El arrendador**", y por la otra parte **Componentes de León, S.A. de C.V.** Representada en este acto por el sr. **Elías Mauricio Lifshitz Michan** a quien en lo sucesivo se le denominara "**El arrendatario**", y como fiador solidario mancomunado del arrendatario, a la C.P. **Laura González Yudho** como persona física, de conformidad con las siguientes declaraciones y clausulas:

Declaraciones

I. Declara "**El arrendador**", bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es propietario del inmueble comercial, ubicado en la calle **5 de Mayo 43**, colonia **Zona Centro**, con **Código Postal 38800 Moroleón Guanajuato** según escritura **469 Cuatrocientos sesenta y nueve** otorgada ante la fe del **Lic. Rigoberto Gordillo Sánchez** notario número **Cuatro Moroleón, Gto.**
- b) Que el inmueble arriba mencionado es materia de este contrato, cuya superficie aproxima es de **274.24 metros cuadrados en área de construcción y 545.47 en área de estacionamiento.**
- c) Se identifica con credencial de elector, clave de elector **ANVRGL39041411M100**, con año de registro **2003** y con el registro federal de contribuyentes **VAAG3904144Q7.**

II. Declara "**el arrendatario**", bajo protesta de decir verdad:

- a) Que por escritura **25020 Veinticinco veinte** otorgada ante la fe del **Lic. Carlos Antonio Rea Field** notario público número **187 (Ciento Ochenta y Siete)** de la ciudad de México, debidamente inscrita en el registro público de la ciudad de México, bajo el folio mercantil número **484686** en la que se constituyó la sociedad anónima denominada "**Componentes de León, S.A. de C.V.**" Otorgándole al **Sr. Elías Mauricio Lifshitz Michan**, las más amplias facultades para celebrar todo tipo de contratos, actos de administración, de dominio y pleitos y cobranzas, estipulados en el poder emitido por el notario público **Lic. Carlos Antonio Rea Field** notario público número **187 (Ciento Ochenta y Siete)** de la ciudad de México, en la escritura **No. 25020** de fecha **30 de Octubre de 2012.**
- b) Que se identifica con credencial de elector, clave de elector **LEMCEL72081809H000** con año de registro **1996.**
- c) Que cuenta con todas las facultades necesarias y suficientes que se requieren para celebrar el presente contrato.
- d) Que es su voluntad obligarse en los términos y condiciones del presente contrato, pues ello no existe error, dolo, lesión o cualquier otro vicio del conocimiento.

III. Declara el fiador solidario mancomunado:

- a) **C.P. Laura González Yudho** que se identifica con credencial de elector, clave de elector no **GNYDLR76111413M800** con año de registro **1996.**

- b) Ser el propietario legítimo del Inmueble número 111 A (Ciento Once) de la calle jardín oriental con el núm. 111 A (Ciento once) de la colonia Frac. Jardines de los Naranjos, C.P.37210 Leon, Gto. el cual se encuentra libre de gravamen.
- c) Que es su voluntad obligarse en los términos y condiciones del presente contrato, pues para ello no existe error, dolo, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento.
- d) Que dicho inmueble mencionado en el párrafo "a" de las obligaciones del fiador no será hipotecado o vendido hasta no dejar otro inmueble en garantía del presente contrato o hasta la terminación del presente contrato.

Clausulas

Primera.- Del objeto. "el arrendador" da en arrendamiento a "el arrendatario", quien recibe el local comercial, con una superficie aprox. De 274.24 metros cuadrados en área de construcción y 545.47 en área de estacionamiento. Situado en la propiedad mencionada en la declaración 1a) que antecede.

Segunda.- Del depósito en garantía y la renta. el arrendatario entregara al arrendador, la renta mensual que "el arrendatario" pagara a "el arrendador", o a quien sus derechos legalmente represente será, la cantidad de \$22,500.00 (Veintidós Mil Quinientos 00/100 m.n.) más IVA cantidad que el arrendatario pagara por adelantado a más tardar el día 5 de cada mes a partir de la fecha de firma de este contrato, dicho pago deberá efectuarlo en el domicilio del arrendador (señalado en la cláusula decima primera), o bien depositarlo a la cuenta bancaria 030227900007159001 del banco BanBajio, dicho pago podrá efectuarlo mediante transferencia.

En este acto, "EL ARRENDATARIO" hace entrega a "EL ARRENDADOR" la cantidad de \$22,500.00 (Veintidós Mil Quinientos pesos 00/100 m.n.) por concepto de depósito en garantía, mismo que se compromete a devolver a "EL ARRENDATARIO" a la terminación efectiva del Contrato de Arrendamiento, sin intereses y cuando "EL ARRENDATARIO" entregue copia de todos los servicios 100% pagado y dados de baja y siempre y cuando el local se encuentre en perfecto estado, tomando en cuenta el desgaste por el uso normal, de no ser así "EL ARRENDATARIO" faculta a "EL ARRENDADOR" desde este momento, al uso de este depósito para el pago de cualquiera de las obligaciones o representaciones del inmueble arrendado. El depósito en ningún momento se aplicara como pago de rentas.

Tercera.- De la renovación del contrato. Convienen las partes en que, en el supuesto de que ambas partes decidan renovar el presente contrato a su vencimiento, deberán hacerlo por escrito, acordando que el monto de la renta actual se ajustara según el incremento que presente el índice nacional de precios al consumidor publicado por el banco de México y así sucesivamente en forma anual hasta extinguirse el presente contrato.

Cuarta.- De las obligaciones de "el arrendatario". Durante la vigencia del presente contrato, "el arrendatario" se obliga con "el arrendador" a:

1. Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos en la cláusula segunda anterior, aun cuando "el inmueble" sea ocupado solo unos días del mes.
2. Pagar puntualmente todos los recibos correspondientes a los servicios de luz, teléfono, gas, así como cualquier otro servicio que "el arrendatario" llegare a contratar, debiendo presentarlos a "el arrendador" cuando este así lo requiera, así como las obligaciones administrativas, legales, laborales, fiscales o de seguridad social. cuando dichos adeudos afecten al arrendador, el arrendatario queda obligado a solucionar por su cuenta utilizando todos los medios legales y económicos necesarios, dicha obligación no cesara sino hasta que el arrendatario obtenga resolución favorable a los intereses del arrendador en forma definitiva y es responsabilidad del arrendatario.

Sexta.- Del fiador solidario mancomunado. Para garantizar el cumplimiento de este contrato firme el C.P. **Laura González Yudhó**, como fiador solidario mancomunado del arrendatario, constituyéndose por lo tanto en el principal pagador de todas y cada una de las obligaciones de su fiado la empresa denominada **"Componentes de León, S.A. de C.V."**

Séptima.- De la duración. El presente contrato tendrá una duración 5 (cinco) años forzosos para ambas partes, que se computarán a partir del día **01 de Junio del 2019 al 31 de Mayo del 2024** pudiendo renovarse por un periodo igual, si las partes así lo convienen por escrito.
En caso de que no se firme un nuevo contrato "el arrendador" otorgará "al arrendatario" un plazo de 30 días para desocupar el local pagando la misma renta del último mes, una vez vencido este plazo deberá desocupar el local en caso contrario el arrendatario deberá pagar al arrendador por concepto de renta 2 (dos) veces al valor de la última renta mensual y esta se incrementará un 50% cada tres meses hasta que el arrendatario desocupe el inmueble y haga entrega física de el sin que se interprete como prorroga del presente contrato.

Octava.- Del vencimiento anticipado. El presente contrato podrá darse por vencido anticipadamente por parte de "el arrendatario", siempre y cuando lo notifique por escrito a "el arrendador" con 60 días de anticipación a la desocupación del mismo. Durante este lapso "el arrendatario" permitirá a "el arrendador" bajo previa cita a que muestre el inmueble a futuros inquilinos interesados en rentarlo.

Novena.- No responsabilidad penal. Las partes de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente contrato de arrendamiento es celebrado de buena fe, concediendo por tanto el arrendador en su calidad de propietario, el uso y goce del inmueble objeto del arrendamiento a el arrendatario, el cual deberá destinarlo a un uso pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres, por lo que bajo ese orden de ideas, el arrendatario libera a el arrendador de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del inmueble referido (hechos típicos y antijurídicos) relacionados o equiparados con la delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, comprometiéndose asimismo a sacar en paz y a salvo tanto a el arrendador como al inmueble objeto del arrendamiento.

Para acreditarse la buena fe con la que actúan las partes en el presente contrato el arrendatario declara lo siguiente:

- a.- que los datos personales que proporcionó para la elaboración del presente contrato son verdaderos.
- b.- que a la fecha de firma del presente instrumento no tiene antecedentes penales ni ha cometido hecho ilícito alguno, contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres que pudiera dar origen a un procedimiento.

El arrendatario declara bajo protesta de decir verdad, que el origen de los recursos con que pagará la renta del inmueble objeto del presente contrato es de origen lícito. Asimismo, declara bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto del presente contrato será utilizado exclusivamente para fines lícitos.

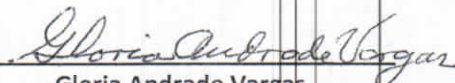
En el supuesto caso de que el arrendatario destine el inmueble para otro fin distinto al señalado y por ello se dicte resolución ejecutoriada en donde se aplique a el inmueble, la ley de extinción de dominio, ya sea federal o local, el arrendatario se obliga a indemnizar a el arrendador la cantidad igual al valor comercial, que tenga el inmueble al momento de su extinción, debiendo cubrir dicha indemnización en un plazo no mayor a treinta días hábiles posteriores a que se dicte acuerdo en donde quede ejecutoriada la sentencia de extinción.

Decima Primera.- De las instalaciones. "El arrendatario" recibe "el local comercial" con las instalaciones para el suministro de agua, luz completas y en perfecto estado de uso, así como al corriente en el pago de las cuotas respectivas.

Décima Segunda.- De la competencia. Para todo lo relativo a la interpretación y aplicación del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Moreleón Guanajuato, renunciando en forma expresa a cualesquier otro fuero que por su domicilio presente o futuro, o cualquier otra causa pudiere corresponderles.


El presente contrato se firma por duplicado por las partes en Moreleón, Guanajuato a 01 de Junio del 2019.

"El Arrendador"

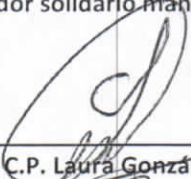

Gloria Andrade Vargas

"El Arrendatario"

Componentes de León, S.A de C.V.


Sr. Elías Mauricio Lifshitz Michan
Representante legal

Fiador solidario mancomunado


C.P. Laura González Yudho
Como Persona Física

- h.g.1
3. Responder por los daños que "el inmueble" sufra por su culpa o negligencia, a excepción del deterioro normal de su buen uso y es responsabilidad del arrendatario actuar todos los trabajos de mantenimiento que requiera el inmueble por lo que una vez recibido este el arrendador se libera de cualquier reparación.
 4. No usar ni disponer de "el inmueble" para fin distinto al de su giro social o comercial.
 5. No variar la forma de "el inmueble" o llevar a cabo obras en la misma sin el previo consentimiento por escrito de "el arrendador", en el entendido de que, todas las que hiciere, sean de la clase que fueren, quedaran en beneficio de "el inmueble", o bien, "el arrendador" podrá exigir que se reestablezca a su forma original o se le indemnice por el monto que dicha obra requiera al término del contrato.
 6. Llevar a cabo las reparaciones de aquellos deterioros que regularmente se causen por las personas que operen "el inmueble".
 7. No subarrendar ni conceder derecho alguno sobre "el inmueble".
 8. Permitir a "el arrendador" o a las personas que este autorice, el acceso a "el inmueble", cuando ello tenga por objeto facilitarle el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden como "arrendador".
 9. El local se utilizara solo como local comercial bajo el nombre de "STEREN".
 10. La obtención de permisos y licencias serán por cuenta y a cargo exclusivo del arrendatario, la obtención y conservación de todos los permisos y/o licencias necesarios para la realización de sus actividades relativas al giro comercial del bien arrendado, así como la adecuación, adaptación y/o remodelación del bien arrendado, por lo que el arrendatario se obliga a sacar y a mantener en paz y a salvo al arrendador de cualquier reclamación demanda, queja o cualquier otro procedimiento que se iniciara en contra del arrendador.
 11. Serán por cuenta del arrendatario, todos los gastos, derechos impuestos (incluyendo el IVA) y contribuciones que se originen con motivo de la celebración o el cumplimiento del presente contrato, a excepción del isr que en su caso se genere, al cual será cubierto por el arrendador.
 12. El arrendatario se compromete a contratar un seguro de responsabilidad civil para garantizar los daños posibles, señalando irrevocablemente como beneficiario preferentemente al arrendador.
 13. El arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia tener en el inmueble animales, o ejecutar actos que perturben la paz de los demás ocupantes del mismo o de los vecinos del inmueble.
 14. Si el arrendatario tuviera sustancias peligrosas, corrosivas, explosivas o inflamables en la localidad arrendada y en caso de siniestro, este se obliga a cubrir al arrendador y a los demás vecinos, los daños y perjuicios que les ocasionen.
 15. El arrendatario se compromete a entregar el inmueble en las condiciones que lo recibió al ocuparlo y/o pagar los gastos que se originen por la restitución del inmueble en el estado en que estaba y en el caso de mejoras al inmueble que puedan ser aprovechables quedaran en beneficio del arrendador, sin que exista la obligación del propietario del inmueble a cubrir importe alguno.

Quinta.- De la rescisión del contrato. "El arrendador" queda facultado para rescindir el presente contrato en los siguientes casos:

- A) Por falta de una mensualidad conforme a lo establecido en la cláusula segunda de este contrato
 - B) Por destinarse el inmueble a un uso distinto al convenido
 - C) por el incumplimiento de "el arrendatario" a cualquiera de los puntos de la cláusula estipulada en este contrato.
 - D) Si el "arrendatario" es declarado en quiebra o suspensión de pagos o si una parte sustancial o la totalidad de sus bienes fueran embargados.
 - E) Si "el arrendatario" entrega información o documentación falsa o alterada.
- 3