

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE **"INCUBADORAS INDUSTRIALES, ASOCIACIÓN CIVIL"** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. **JORGE ENRIQUE FIGUEROA BARROZO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL **"ARRENDADOR"**, Y POR OTRA PARTE A LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **"CAJAS PARA VINO RUDAMETKIN" S. DE R.L. DE C.V REPRESENTADA POR LA C. RUDCIEL GABRIELA RUDAMETKIN CIENEGA** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL **"ARRENDATARIO"**, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

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

I) DECLARA EL ARRENDADOR:

- a) Que es una persona moral no contribuyente en los términos del artículo setenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, representada por el Lic. Jorge Enrique Figueroa Barrozo, con capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato de arrendamiento. De acuerdo al artículo 48 de los estatutos sociales de la asociación, con poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales. (Anexo A)
- b) Que es legítimo representante del inmueble que se encuentra localizado **en Blvd. San Antonio de los Buenos No. 8449, Parque Industrial Valle Sur II, C.P. 22709 Tijuana, B.C.**, denominado módulo No. **8**. (Anexo B)
- c) Que es su deseo y voluntad celebrar con el ARRENDATARIO el presente contrato bajo los términos y condiciones aquí estipuladas.
- d) Que da en arrendamiento el inmueble antes descrito e identificado como **Oficina administrativa y procesos industriales de transformación**, que se destinará única y exclusivamente para: **Oficinas administrativas y taller para elaboración de cajas de madera**, utilizando y realizando exclusivamente lo siguiente:

II) DECLARA EL ARRENDATARIO, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:

- a) Que es una persona **Sociedad mercantil** representada por la C. RUDCIEL GABRIELA RUDAMETKIN CIENEGA, con **R.F.C. RUCR840904GL7 con domicilio en: Calle Colombia No. 9088, Colonia Cacho, C.P. 22150, Tijuana, Baja California.**

- b) Que es su deseo y voluntad tomar en arrendamiento el inmueble ubicado: **en Blvd. San Antonio de los Buenos No. 8449, Parque Industrial Valle Sur II, C.P. 22709 Tijuana, B.C, denominado módulo No. 8.** de acuerdo con las condiciones y términos estipulados en la celebración del presente instrumento.
- c) Que el inmueble objeto del presente contrato, el inmueble antes descrito e identificado como **Oficina administrativa y taller para elaboración de cajas de madera**, que se destinará única y exclusivamente para: **Oficinas administrativas y taller para elaboración de cajas de madera.**
- d) Que conoce perfectamente las condiciones materiales y necesarias que guarda el inmueble y consta de conocimiento general del estado de la infraestructura del inmueble, para ser utilizado en forma normal y adecuada para los fines convenidos.

III) DECLARAN LAS PARTES:

- a) Que conocen el estado actual que guarda el inmueble, materia del presente contrato.
- b) Que a la celebración del presente contrato no existen ignorancia, inexperiencia, error, dolo, violencia, mala fe, lesión ni incapacidad.
- c) Que bajo protesta de decir verdad, manifiestan que lo declarado por las partes es cierto y verdadero.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan y se obligan al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- otorga en arrendamiento al ARRENDATARIO del inmueble ubicado: **en Blvd. San Antonio de los Buenos No. 8449, Parque Industrial Valle Sur II, C.P. 22709 Tijuana, B.C, denominado módulo No. 8.** Así mismo, el ARRENDATARIO lo toma y lo acepta para el uso convenido, bajo los términos y condiciones que se estipulan en el presente Contrato.

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR en este acto pone en posesión material al ARRENDATARIO del inmueble que éste alquila, a cambio de un precio cierto y determinado por concepto de renta mensual, en tanto que el ARRENDATARIO se obliga a pagar dicha RENTA y mantener la cosa arrendada en condiciones normales de uso y disfrute.

TERCERA. - El inmueble arrendado será utilizado por el ARRENDATARIO única y exclusivamente para: **Oficina administrativa y taller para elaboración de cajas de**

madera Oficina, para fines estrictamente establecidos en las actividades destinadas al desarrollo del proyecto establecido en el programa de Incubadoras y Aceleración. Quedando estrictamente prohibido cualquier otro uso que le diera fuera de lo anterior mencionado y que no sea el señalado.

En caso de que el inquilino pretenda variar el destino del inmueble adquirido como parte del programa, deberá notificarle previamente al ARRENDADOR tal decisión para que éste lo autorice y sea aprobado, situación que deberá realizarse por escrito, sin perjuicio de dar por rescindido el contrato en el supuesto de que se verifique incumplimiento. Queda exento el derecho de traspaso por parte del ARRENDATARIO a cualquier persona ajena al programa sin previa revisión y autorización.

Si el inquilino hace uso distinto al convenido, esto será motivo suficiente para que el ARRENDADOR reclame la rescisión o terminación del contrato quedando obligado el ARRENDATARIO a desocupar y entregar en forma inmediata el bien arrendado, aún cuando se encuentre vigente el período de renta. Dejando las instalaciones en el estado normal de infraestructura.

Si el ARRENDATARIO llegara autorizar alguna modificación de uso del inmueble, anexando algunas actividades, será mediante la actualización por escrito de este contrato y anexo de la cuota adicional al pago de renta el inmueble más allá de lo pactado.

En caso de no dar aviso y solicitud de autorización para cambios de uso del inmueble se establecerá por concepto de pena convencional una cantidad igual al 10% (diez por ciento) de la renta mensual adicional a ésta, sin perjuicio de que el ARRENDADOR opte por dar por rescindido el presente contrato.

CUARTA. - El Arrendatario entiende el concepto general de INCUBADORAS, por lo que se compromete a participar de manera permanente en las actividades en materia de capacitación y actualización, así como en los programas de incubación y aceleración de negocios que CANACINTRA, Tijuana lleve a cabo y que buscan el desarrollo de la proveeduría local.

QUINTA. - El arrendatario se obliga a participar el programa de incubación y aceleración, así como ser miembro activo de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación, Delegación Tijuana, comprometiéndose a estar al corriente en sus cuotas de afiliación ordinarias y extraordinarias que se establezcan.

SEXTA. - El incumplimiento por parte del arrendatario del programa de incubación y aceleración de negocios de CANACINTRA, así como su afiliación como socio, serán razón suficiente para que el arrendador de por terminado el presente contrato.

SEPTIMA. - El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR de una **renta mensual** por la cantidad de **\$ 12,000.00 pesos (SON DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) más el**

M.N.) más el I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado), cantidad que corresponde los conceptos de arrendamiento y programa de aceleración.

OCTAVA. - El ARRENDATARIO se obliga a cubrir el **precio del arrendamiento y servicios el cual consta de mantenimiento y recolección de basura**, sin necesidad de recordatorios previos o requerimientos de pago, tampoco podrá retener el pago de la renta por ningún concepto bajo ningún título judicial o extrajudicial, por composturas o reparaciones que él mismo hiciere, sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada.

Las rentas mensuales y la iguala mensual de servicios convenidas serán pagaderas por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, o a la persona que éste autorice para tales efectos, en pagos adelantados los primeros 10 (diez) días de cada mes en el siguiente domicilio **en Blvd. San Antonio de los Buenos No. 8449, Int. 9, Parque Industrial Valle Sur II, C.P. 22709 Tijuana, B.C**

La falta de pago puntual del precio del arrendamiento dará derecho al ARRENDADOR a cobrarle al ARRENDATARIO por concepto de intereses moratorios a razón del 10% (diez por ciento) mensual sobre el monto total de la renta atrasada y hasta su total liquidación, los atrasos no deberán exceder de DOS MESES ya que en caso de que esto ocurra será motivo de rescisión del presente instrumento.

Cuando el ARRENDATARIO cubra el importe de la renta mensual con cheque y éste sea devuelto, se obliga a pagar el 20% sobre el o los documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aún cuando el pago se le requiera en forma extrajudicial.

NOVENA. - El presente contrato tendrá una duración INDEFINIDA, esta se encontrará bajo disposición y evaluación realizada del desarrollo y resultados del proyecto incorporado al programa de incubación y aceleración. En caso de que el ARRENDATARIO decida dar por terminado su incorporación al programa por razones ajenas a este, bastará la notificación por escrito de una de las partes, con 45 días de anticipación para dar por concluido el presente contrato. Durante el tiempo que dure el contrato, el ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todos los trámites legales ante todas las dependencias de los tres órdenes de gobierno, especialmente ante las de Ecología, Profepa y Semarnat, quedando en el entendido de que no hacerlo, se aplicará de inmediato por parte del ARRENDADOR la rescisión del presente contrato. (Se Incluyen obligaciones fiscales y de comercio exterior).

DECIMA. - El ARRENDATARIO se obliga al vencimiento del presente contrato, **es decir, a los 45 días de notificada su terminación**, a devolver y entregar el inmueble sin demora alguna, sin necesidad de desahucio, en el estado original que lo adquirió y en buenas condiciones de orden y mantenimiento, con todos y cada uno de los accesorios pertenecientes al mismo.

En caso de que el ARRENDATARIO no desocupe el inmueble en la fecha de vencimiento del presente contrato por cualquier causa, no se considerará prorrogado el contrato, sino en el caso que medie convenio por escrito suscrito por las partes, estando conforme el

ARRENDATARIO en que pagará el doble de la renta estipulada hasta el momento en que haga la desocupación total del inmueble, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él como para su fiador en los términos del presente contrato.

En el caso de desahucio el ARRENDATARIO manifiesta su conformidad para que se le embarguen bienes de los que introduzca en la localidad arrendada, declarando desde este momento que son de su exclusiva propiedad, mismos que entregará inmediatamente a la persona que nombre como depositaria el ARRENDADOR sin que tenga por eso que otorgarse fianza alguna.

DECIMA PRIMERA.- Cualquier bien mueble que permanezca en el inmueble arrendado con posterioridad al vencimiento del presente contrato y en caso de que el ARRENDATARIO no lo retire o disponga de él en un plazo no mayor de 5 (cinco) días contados a partir de dicho vencimiento, se considerará como cosa abandonada y el ARRENDADOR podrá disponer del mismo como si fuere parte de su propiedad, o bien, podrá ser desalojado sin perjuicio, ni responsabilidad alguna.

DECIMA SEGUNDA. - Si el ARRENDATARIO deseara desocupar el inmueble deberá antes del vencimiento del presente contrato notificarlo por escrito al ARRENDADOR con treinta (30) días de anticipación.

DÉCIMA TERCERA. - En caso de que se el ARRENDADOR le avise con los 45 días de anticipación que establece el presente contrato, la terminación de este contrato al ARRENDATARIO, se terminará la relación contractual, sin necesidad de desahucio.

DÉCIMA CUARTA. - El ARRENDATARIO entra en plena posesión y uso de la propiedad arrendada, desde el momento en que es suscrito el presente contrato.

El ARRENDATARIO en este acto recibe las instalaciones materia del presente contrato, manifestando que las mismas se encuentran completas y en servicio.

DÉCIMA QUINTA.- El ARRENDATARIO deberá permitir la entrada al ARRENDADOR o de sus representantes debidamente autorizados al inmueble alquilado, siempre y cuando se haga dentro de un horario razonable y no obstaculice las actividades del ARRENDATARIO para efectos exclusivos de inspeccionar el estado del inmueble o realizar obras destinadas a su mejoramiento y/o conservación; esta facultad otorgada al ARRENDADOR deberá representar un beneficio para la comodidad y disposición eficiente del bien a favor del ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEXTA. - Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este instrumento, el ARRENDATARIO se obliga a entregarle al ARRENDADOR un depósito equivalente a un mes de renta, **por la cantidad de \$12,000.00 Pesos (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.).** En el entendido de que dicha cantidad será devuelta al arrendatario al concluir la vigencia del arrendamiento, con la condición de que el inmueble dado en arrendamiento sea devuelta en el estado original que le fue rentada y haya pagado las cantidades generadas por concepto de teléfono, agua y energía eléctrica del inmueble arrendado, de lo contrario, si el inmueble reporta daños o menoscabos materiales, o cualquier

otro desperfecto o adeudo de los señalados, el ARRENDADOR podrá adjudicarse dicho depósito para llevar a cabo las reparaciones o mejoras que se ameriten y pagos que se requieran; asimismo por ningún motivo se considerará como abono a cuenta de mensualidades que se llegaran a adeudar.

DÉCIMA SEPTIMA.- De conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado, las partes convienen que, una vez firmado el contrato de arrendamiento y en el evento de que el ARRENDATARIO incumpla con cualquiera de sus obligaciones, el ARRENDADOR podrá optar por demandarle su cumplimiento, o bien ejercer ante los Tribunales Competentes acción de rescisión de contrato para que se le condene judicialmente al pago de las prestaciones que se le reclamen, además de responder por el pago de los gastos y costos que se originen en el juicio correspondiente.

DÉCIMA OCTAVA. - El ARRENDADOR quedará facultado para rescindir o pedir la terminación de la relación contractual de arrendamiento, así como la entrega física y material de inmueble arrendado, cuando el ARRENDATARIO incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de los siguientes incisos:

- a) Si el ARRENDATARIO no cubre el pago de la renta, en forma puntual y oportuna, de dos o más mensualidades consecutivas, o bien, en caso de no liquidar el precio de la renta convenida conforme a lo estipulado en el presente contrato.
- b) Si el ARRENDATARIO dejase de cumplir con cualquiera de las obligaciones que adquiere para el funcionamiento de los lineamientos estipulados en el programa de Incubación y Aceleración a su cargo a partir de la firma del presente contrato.
- c) Si el ARRENDATARIO no hace uso del inmueble materia del presente contrato de arrendamiento, aún pagando el precio de la renta convenida durante un período de dos meses o más tiempo.
- d) Si el ARRENDATARIO aún pagando el precio de renta convenida, deja de proporcionarle el mantenimiento y cuidados que requiere el inmueble materia del presente instrumento, y debido a ello se cause en el mismo deterioro y menoscabo al bien.
- e) En el supuesto de que el ARRENDATARIO sea declarado formalmente en quiebra o suspensión de pagos, y la totalidad o parte de sus bienes o patrimonio sean gravados, embargados o afectados de tal manera que se vea imposibilitado para continuar solventado las obligaciones a su cargo.
- f) En caso de que el ARRENDATARIO le sean embargados bienes que conforman su patrimonio y quede imposibilitado para responder en el cumplimiento de sus obligaciones por motivo de insolvencia económica, asimismo en el evento de que se ejecute acto de clausura o ejecución por motivos fiscales o por determinación judicial y no resuelva el problema que se suscribe dentro de un periodo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de notificación del acto de ejecución o clausura.

- g) Si el ARRENDATARIO no llegase a concertar la contratación del seguro a que hace referencia la Cláusula Décima Sexta del presente instrumento y no comprueba la adquisición del seguro en cuestión y/u omite hacer la entrega de los comprobantes correspondientes dentro de un plazo máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha en que el ARRENDADOR entregue a el ARRENDATARIO la posesión del inmueble que tomará en alquiler, asimismo en cada año que habrá de renovarse dicha cobertura de aseguranza, misma que tendrá que efectuarse dentro de un término de diez (10) días contados a partir de la fecha de vencimiento de la póliza respectiva.
- h) La falta de cumplimiento de los incisos e) y f) del capítulo II correspondiente a las "DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO".

DÉCIMA NOVENA.- El ARRENDATARIO durante la vigencia del presente contrato, se obliga a darle al inmueble alquilado el mantenimiento que requiera para su normal funcionamiento, llevando a cabo las reparaciones necesarias a fin de que la propiedad arrendada permanezca en buen estado de conservación.

VIGÉSIMA.- El ARRENDATARIO queda obligado a conservar el inmueble en el estado que lo recibe, dándole su mantenimiento adecuado, quedando a su cargo la reposición de vidrios, arreglo a instalaciones eléctricas, reparación de desperfectos mínimos o de forma, como son: pintura interior, arreglo de chapas, cerraduras, puertas, ventanas, baños, etc. liberando a el ARRENDADOR de los costos que dicho mantenimiento represente y sin obligación a su cargo de que le reembolse o bonifique a cuenta de renta los gastos que el inquilino efectúe.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Para los efectos de la realización de las obras de mantenimiento o reparación del inmueble arrendado, cuando el ARRENDATARIO vaya a efectuar alguna obra, se compromete a notificarle al ARRENDADOR por escrito todas las adecuaciones y listas de proveedores que este utilizara para dichas reparaciones con el fin de ser autorizados y notificado al personal de administración para conocimiento y organización de ingresos y horarios de trabajo por parte de los proveedores, Informándole la necesidad de llevar a cabo dichos actos, a fin de que el ARRENDADOR emita su aprobación y ambas partes se coordinen de tal forma que no se interrumpan sus respectivas actividades.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- El ARRENDATARIO no podrá llevar a cabo modificaciones que alteren la fachada o naturaleza del bien arrendado, sin previo consentimiento dado por escrito del ARRENDADOR y quedando éste facultado para rescindir o dar por terminado este contrato en caso de que no exista aprobación de su parte, pero en el supuesto de que el inquilino la hiciere de común acuerdo con el ARRENDADOR, quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho para que se exija al propietario indemnización alguna, descuento o bonificación en el pago de rentas.

VIGÉSIMA TERCERA. - En el caso de que sea necesario, el ARRENDATARIO se obliga a obtener todos los permisos o autorizaciones que se requieran para llevar a cabo cualquier

construcción, adhesión o mejoras al inmueble, ante los organismos de gobierno competentes para tales actos.

VIGÉSIMA CUARTA. - El ARRENDATARIO no podrá disponer indebidamente del inmueble dado en arrendamiento con obra, manual o mecánica, empleo, manejo de equipo o sustancias peligrosas, deletéreas o inflamables que pongan en riesgo la integridad del inmueble.

VIGÉSIMA QUINTA. - El ARRENDATARIO se obliga a cubrir los gastos de servicios de electricidad, gas, agua y teléfono, de manera consecuente con pagar el monto de los recibos de dicho consumo, de los cuales deberá entregar copia al ARRENDADOR de los pagos efectuados de dichos gastos mismos que entregará al momento de pago de cada renta mensual.

VIGÉSIMA SEXTA.- El ARRENDATARIO podrá instalar en el exterior de la propiedad arrendada los letreros o anuncios necesarios para su establecimiento y sus funciones, en la inteligencia de que deberá de acordar previamente a la colocación de los mismos así como su ubicación, el ARRENDATARIO deberá solicitarlo por escrito al ARRENDADOR y esperar que éste lo apruebe.

En el evento de que se autorice dicho proyecto, los letreros y anuncios a los que se hace referencia tendrán que ser retirados a la terminación de este contrato y reparar los daños ocasionados por la remoción de dicho anuncio.

VIGÉSIMA SEPTIMA. - El ARRENDATARIO no podrá ceder total o parcialmente los derechos de este contrato, ni subarrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado sin la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR, siendo causa de rescisión cualquier acto en contravención a esta cláusula.

VIGÉSIMA OCTAVA.- El presente contrato se dará por terminado o rescindido de inmediato si alguna de las partes incumple con cualquiera de las cláusulas o condiciones aquí contenidas, a menos que la parte que si haya cumplido determine que conviene a sus intereses continuar con el mismo, en la inteligencia de que tal consentimiento sea tácito o expreso, deberá entenderse como aplicables exclusivamente al caso particular con que se relacione, sin perjuicio de dar por terminado el contrato si ocurre cualquier otro incumplimiento.

VIGÉSIMA NOVENA. - El presente instrumento es el único documento contractual que contiene los acuerdos que imperan entre las partes, y en consecuencia reconoce la validez y eficacia del mismo, de conformidad con las leyes que lo regulan.

TRIGÉSIMA. - El presente contrato no podrá ser modificado o alterado en forma oral, ni unilateral, ni por cualquier otra circunstancia que no sea por medio de convenio expresamente escrito, debidamente firmado y consentido por las partes interesadas, por lo que cualquier aclaración ampliación o modificación en su contenido deberá hacerse en forma escrita y de común acuerdo, las manifestaciones verbales se tendrán por no hechas para los efectos que diere lugar.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - En el supuesto de que algún término, acuerdo, condición o cláusula contenida en este instrumento, o por alguna circunstancia, los mismos llegaran a declararse nulos, inválidos o inexigibles por Tribunal competente, las restantes cláusulas, disposiciones o condiciones permanecerán vigentes y surtirán efectos legales.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - En caso de que sea necesaria o deseable para cualquiera de las partes contratantes, notificar, avisar y requerir sobre cuestiones relativas a lo aquí estipulado, dichas notificaciones o requerimientos deberán hacerse personalmente y en forma escrita en los domicilios que a continuación se señalan:

ARRENDADOR: **INCUBADORAS INDUSTRIALES, ASOCIACION CIVIL**

ARRENDATARIO: **RUDCIEL GABRIELA RUDAMETKIN CIENEGA**

TRIGÉSIMA TERCERA .- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Competentes de la ciudad de Tijuana, B.C. renunciando expresamente a cualquier fuero que pudieran tomar por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

DESPUES DE HABER SIDO LEIDO EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES LO FIRMAN EN SEÑAL DE CONFORMIDAD EL DIA **18 DE AGOSTO DEL 2021**, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

"ARRENDADOR"


INCUBADORAS INDUSTRIALES, A. C.
LIC. JORGE ENRIQUE FIGUEROA BARROZO

"ARRENDATARIO"


RUDCIEL GABRIELA RUDAMETKIN CIENEGA

"TESTIGOS"


ARIANNA LÓPEZ MIRANDA

"TESTIGOS"


SERGIO GÓMEZ-LLANOS MURGUÍA