

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el C. LEOPOLDO ARTURO NUÑEZ ROJAS, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente instrumento se le denominará "EL ARRENDADOR", por otra parte, el C. EDUARDO ESCALONA CASILLAS, por propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDATARIO", y, por otra parte, la moral "CONCRETOS DE MÉXICO CUAUHEMOC" S.A. DE C.V., representada en este acto por el C. EDUARDO ESCALONA CASILLAS, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDATARIO", quienes se sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

- I. Declara "EL ARRENDADOR", bajo protesta de decir verdad:**
- A) Ser una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno goce de sus capacidades, que cuenta con la capacidad jurídica para celebrar el presente instrumento se identifica con PASAPORTE, con número de Folio G23180496.
 - B) Que es propietario del inmueble ubicado en: CERRADA SAN GABRIEL, SIN NÚMERO, SEGUNDO RETORNO MIRADOR, LOTE 17, MANZANA Z5 Y PASEO DE LAS FINCAS DE SA, CONDADO DE SAYAVEDRA, MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, CÓDIGO POSTAL 52938.
 - C) Que para efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en: PASEO ROYAL COUNTRY, 4650 1, PASEO DE LOS VIRREYES Y PUERTA DE HIERRO, PUERTA DE HIERRO, MUNICIPIO DE ZAPOAN, ESTADO DE JALISCO, CÓDIGO POSTAL 45116.
- II. Declara "EL ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad:**
- A) Que tiene las facultades suficientes y bastantes para obligarse en términos del presente instrumento, que, para efectos del presente contrato, se identifica con INE con clabe de elector ESCSED75070609H700.
 - B) Que tiene interés de recibir en arrendamiento del inmueble ubicado en: CERRADA SAN GABRIEL, SIN NÚMERO, SEGUNDO RETORNO MIRADOR, LOTE 17, MANZANA Z5 Y PASEO DE LAS FINCAS DE SA, CONDADO DE SAYAVEDRA, MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, CÓDIGO POSTAL 52938.
 - C) Que para efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en el inciso anterior.
- III. Declaran "EL FIADOR", bajo protesta de decir verdad:**
- A) Que su representada "CONCRETOS DE MÉXICO CUAUHEMOC" S.A. DE C.V., es una Persona Moral solvente y con capacidad económica para fungir en el presente contrato como "EL FIADOR", por "EL ARRENDATARIO", obligándose en los términos del mismo, que está constituida bajo las leyes mexicanas con RFC CMC160530519, que se encuentra al corriente a sus contribuciones fiscales, y que tiene facultades bastantes y suficientes para obligarse al presente instrumento, asimismo declara el C. EDUARDO ESCALONA CASILLAS, que tiene facultades suficientes y bastantes para representar a la persona moral mencionada, ya que es accionista de la misma, en ese tenor de ideas, lo anterior lo acredita con copia de cedula de identificación fiscal y copia certificada del instrumento número 18,337, libro número 543, de fecha 27 de Mayo del 2016, pasado ante la Fe del Notario Público Número 250, del Distrito Federal ahora Ciudad de México, el Licenciado ANTONIO LOPEZ AGUIRRE, para efectos del presente contrato se identifica con IFE, con clave de elector ESCSED75070609H700.
 - B) Que para efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en el EDIFICIO A 16, PISO 10, DEPARTAMENTO 1004, UNIDAD D, TORRES DE MIXCOAC, ALCALDÍA ALVARO OBREGON, CÓDIGO POSTAL, 1490.
- IV. Declaran las partes:**
- A) Que en el presente contrato no existe dolo, error, mala fe, o cualquier otro vicio de la voluntad, o de existencia por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
 - B) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración de este contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:

PRIMERA. "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento del inmueble ubicado en **CERRADA SAN GABRIEL, SIN NÚMERO, SEGUNDO RETORNO MIRADOR, LOTE 17, MANZANA Z5 Y PASEO DE LAS FINCAS DE SA, CONDADO DE SAYAVEDRA, MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, CÓDIGO POSTAL 52938**, asimismo "EL ARRENDATARIO" y "LOS FIADORES", reciben el inmueble antes mencionado a su entera satisfacción, estando conforme con el estado que se encuentra, por lo que, no condicionara el pago de rentas a ningún tipo de mejora.

SEGUNDA. La duración del presente contrato es del **06 DE FEBRERO DEL 2021, AL 05 DE FEBRERO DEL 2022**, forzoso para ambas partes; las cuales convienen que "LAS PARTES" deberán informar recíprocamente ya sea vía Judicial o extrajudicial, con las formalidades que contempla la ley, con acuse de recibo, con 30 días naturales de anticipación al vencimiento del contrato, si es su deseo novar el presente contrato.

POR LO TANTO, LAS PARTES CONVIENEN QUE, EN CASO DE NOVACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, INCREMENTO MÍNIMO EN CASO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO, EL INCREMENTO QUE SUFRA EL ÍNDICE GENERAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR EN SU RENGLÓN DE BIENES INMUEBLES O AQUEL QUE LO SUSTITUYA.

TERCERA. Las partes convienen voluntariamente y de común acuerdo que "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR", o, a quien su derecho represente, por concepto de contraprestación una renta mensual en los siguientes términos:

- A) El monto de la renta mensual será la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS MEXICANOS 00/100 M.N.)**, pagados en efectivo en el domicilio del "ARRENDADOR", los días **06 AL 10, DE CADA MES**.
- B) En este acto, "EL ARRENDATARIO", paga la cantidad de **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de la renta de los meses de **FEBRERO, MARZO, ABRIL y MAYO DE 2021. SIENDO ESTE DOCUMENTO, EL RECIBO MÁS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA.**
- C) El pago de la renta mensual será por meses adelantados, siéndole forzoso todo el mes y debiendo cubrir integra la mensualidad, aun cuando solo usare la vivienda unas cuantas horas.
- D) Cuando "EL ARRENDATARIO" pague la renta con cheque, se hará bajo buen cobro y en caso de que resultare que el mismo no tiene fondos, "EL ARRENDADOR" le **COBRARAN EL 20% SOBRE EL IMPORTE DEL MISMO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 193, DE LA LEY DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, ASÍ COMO LAS COMISIONES VIGENTES DEL BANCO QUE SE TRATE**, no dejando de lado, que "EL ARRENDADOR", en ningún momento se reservara el derecho de ejercer la acción que corresponda.
- E) Para el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" no cumpla con un solo pago completo en el tiempo ya estipulado, será motivo de rescisión, sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR".

CUARTA. Se obliga "EL ARRENDATARIO", a cubrir el importe de los servicios de **ENERGÍA ELÉCTRICA, SERVICIO DE AGUA POTABLE Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE REQUIERA "EL ARRENDATARIO" Y SEA SU DESEO CONTRATAR**, así mismo entregar los recibos originales liquidados y/o enviar a el correo electrónico noroarturo@gmail.com por tales conceptos a "EL ARRENDADOR" bimestralmente, de no hacerlo así será motivo de rescisión de contrato, así mismo "EL ARRENDADOR" podrán solicitar el cumplimiento de los pagos y/o el embargo de bienes suficientes para garantizar el cobro de los mismos.

QUINTA. Toda clase de mejoras que "EL ARRENDATARIO" desee realizar serán cubiertas por él, incluyendo las imputables a algún descuido de su parte y exceptuando aquellas estructurales y desperfectos no atribuibles al uso normal del inmueble, dichas mejoras no se podrán retirar al desocuparlo, ni exigir pago o indemnización por ellas, quedando en consecuencia en beneficio del inmueble y en caso de retirarlas y que resultare cualquier tipo de afectación y/o desperfecto al inmueble, "EL ARRENDADOR" podrán ejercitar cualquier acción legal, para realizar cualquier reparación o desperfecto que se ocasionara. Así mismo, dichas mejoras se deberán poner a consideración de "EL ARRENDADOR", y se realizaran únicamente con la

autorización por escrito de este, notificación que deberá ser judicial o extrajudicial, con las formalidades que contemple la ley, el incumplimiento a la presente cláusula, obliga a **"EL ARRENDATARIO"** al pago de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a favor de **"EL ARRENDADOR"**, independientemente de la rescisión.

SEXTA. "EL ARRENDATARIO" se obligará a mantener una conducta adecuada con los vecinos, para efectos del presente contrato, en caso contrario será motivo de rescisión del presente contrato, también si el mismo llegara a ser detenido por este tipo de conductas y hubiera la probabilidad de una responsabilidad penal, de igual forma será motivo de rescisión.

SÉPTIMA. El inmueble será destinado únicamente con el uso de suelo **HABITACIONAL**, por lo que, queda prohibido para **"EL ARRENDATARIO"** y este lo acepta expresamente, cambiar el uso referido, así como tampoco podrá subarrendar o ceder sus derechos de inquilino en todo o en parte, a cualquier otra persona, por lo que será ocupada única y exclusivamente por la persona que firme el presente instrumento y su familia directa, en caso contrario será motivo de rescisión del presente contrato.

OCTAVA. Con pleno conocimiento por parte de **"EL ARRENDATARIO"** de **LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO ACTUALMENTE VIGENTE**, precisa que bajo protesta de decir verdad, que el dinero con el que paga la renta es lícito, asimismo no lo utilizará para ocultar o mezclar bienes producto del delito, ni guardar vehículos cuya procedencia sea ilícita, ni para ocultar personas, ni se dedicará a prostíbulo, casa de citas o lugar de concurrencia dedicado a explotar la prostitución o ataques a la paz pública, corrupción de menores e incapaces, extorsión, falsificación o cualquier uso ilegal que se pueda dar al inmueble materia del presente contrato al incurrir en cualquiera de los delitos ya mencionados o cualquiera que contemple el Código Penal tanto Federal como de cualquier entidad, será motivo de rescisión del presente contrato, comprometiéndose **"EL ARRENDATARIO"**, a sacar a salvo de todo conflicto a **"EL ARRENDADOR"** y cualquier tipo de gasto legal generado a causa de lo ya mencionado será cubierto por **"EL ARRENDATARIO"**, pudiendo **"EL ARRENDADOR"**, ejercitar cualquier acción legal y/o embargo para garantizar los mismos, en esa misma temática **"EL ARRENDATARIO"**, se obliga realizar gestiones tanto judicial como administrativamente para absolver de cualquier pena que le pudieran condenar a **"EL ARRENDADOR"**.

NOVENA. "EL ARRENDADOR" no se hace responsable de los daños sufridos en vehículos, bienes muebles o patrimonio de **"EL ARRENDATARIO"**, durante la ocupación del inmueble, ya sea por caso fortuito y/o cualquier caso que no sea responsabilidad de **"EL ARRENDADOR"**.

En ese tenor de ideas, **"EL ARRENDADOR"**, entrega pintado al **"ARRENDATARIO"**, el inmueble objeto del presente contrato, por lo que **"EL ARRENDATARIO"**, se obliga a entregarlo pintado, tal y como lo recibe.

DÉCIMA. El inmueble se entrega en perfecto estado de uso y conservación, quedando el mantenimiento a partir de la fecha a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA PRIMERA. En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** pretenda dar por concluido el arrendamiento antes de **DOCE MESES, PAGARÁ COMO PENA CONVENCIONAL EL IMPORTE DE LOS MESES QUE FALTEN DE RENTA ACORDADA**, debiendo dar aviso a **"EL ARRENDADOR"**, con treinta días de anticipación a la desocupación, obligándose a acudir al domicilio de **"EL ARRENDADOR"** o de quien a sus derechos represente para recabar sus firmas y la constancia de finiquito.

DÉCIMA SEGUNDA. Las partes acuerdan que si al término del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** no desocuparen el inmueble por cualquier motivo no se considerará prorrogado dicho contrato, sino mediante convenio de novación por escrito que para tal efecto firmen las partes, señalando como término convencional para hacerlo el **DE 30 DÍAS NATURALES** anteriores a la fecha de terminación del presente contrato, por lo que **"EL ARRENDADOR"** podrá ejercitar cualquier acción legal, ya sea **PENAL, CIVIL O MERCANTIL** o cualquiera que contemple la ley, para la desocupación del inmueble objeto del presente contrato, por lo que para el supuesto que no desocupare el inmueble objeto del presente contrato seguirá pagando las rentas, más un incremento de la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS MEXICANOS 00/100 M.N.)**, que suman la

cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS MEXICANOS 00/100 M.N.), por concepto de renta, hasta el momento que desocupe el inmueble antes mencionado.

DÉCIMA TERCERA. En ese tenor de ideas **"EL FIADOR"** conviene en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que **"EL ARRENDADOR"** se dé por recibido del inmueble a su entera satisfacción con el pago total de lo adeudado, por lo que cualquiera de las partes mencionadas en esta cláusula, podrá entregar el inmueble al término y/o, en cualquier caso.

"EL ARRENDATARIO" Y "EL FIADOR" se obligan a entregar debidamente saldados todos los recibos de los servicios mencionados en la cláusula cuarta del presente contrato, al término del mismo al devolver el inmueble con lo que asumirá que **"EL ARRENDADOR"** los recibió a su entera satisfacción.

En garantía al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato por parte de **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL FIADOR"** firma solidariamente, constituyéndose a sí en pagadores de todas y cada una de las obligaciones contraídas por su fiado, renunciando expresamente a los beneficios de orden y excusión en el presente contrato, por lo tanto, **"EL ARRENDADOR"** está en aptitud de demandar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, contra **"EL ARRENDATARIO"** y/o contra **"EL FIADOR"**, o contra de todos en una o diversas acciones.

DÉCIMA CUARTA. Para el supuesto por muerte y/o terminación del objeto social de cualquiera de las partes, se sujetarán a las siguientes reglas:

- A). Por muerte de **"EL ARRENDADOR"**, el contrato no termina y pagará la renta a la persona que le notifique el albacea de la Sucesión del mismo.
- B). Por muerte de **"EL ARRENDATARIO"**, el contrato termina, y deberán de desocuparlo en un término no mayor a 10 días hábiles, después de que se notifique esta situación, por lo que el albacea de su sucesión, cónyuge y/o **"EL FIADOR"**, podrán entregar el inmueble objeto del presente contrato, y cualquiera de los mencionados en este inciso se comprometen a notificar **"EL ARRENDADOR"**, así mismo se tendrán que ajustarse a las pactadas en el presente instrumento.
- C). Por terminación del objeto social del **"FIADOR"**, el contrato termina, y deberán de desocuparlo en un término no mayor a 10 días hábiles, después de que se notifique esta situación, por lo que la persona que tenga facultades para ello podrán entregar el inmueble objeto del presente contrato, y cualquiera de los mencionados en este inciso se comprometen a notificar **"EL ARRENDADOR"**, así mismo se tendrán que ajustarse a las pactadas en el presente instrumento.

El incumplimiento a esta cláusula es motivo de rescisión de contrato sin responsabilidad para **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA QUINTA. Los daños ocasionados al inmueble, así como a los inmuebles colindantes por siniestros debido a un mal uso o negligencia de **"EL ARRENDATARIO"**, serán responsabilidad del mismo y del **"FIADOR"**, por lo que, en caso de detectar algún equipo o instalación en mal estado, se deberá dar aviso por escrito, ya sea judicial o extrajudicial, con las formalidades que contempla la ley, a **"EL ARRENDADOR"**, con acuse de recibo para proceder a la reparación por cuenta de **"EL ARRENDADOR"**, siempre y cuando, no sea imputable la falla a **"EL ARRENDATARIO"**.

Por lo que **"EL ARRENDATARIO"**, deberá tener limpia su azotea, cañerías, y drenajes del inmueble para evitar humedades y goteras, de no hacerlo cualquier daño corre por su cuenta, ya que el mantenimiento es su responsabilidad

DÉCIMA SEXTA. **"EL ARRENDATARIO"** entrega en este acto a **"EL ARRENDADOR"** la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS MEXICANOS 00/100 M.N.), por concepto de depósito, MISMA QUE SERÁ DEVUELTA, UNA VEZ CONCLUIDO EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO, 45 DÍAS NATURALES DESPUÉS DE DESOCUPADO EL INMUEBLE, SIEMPRE Y CUANDO **"EL ARRENDATARIO"**, HAYA CUMPLIDO CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS A LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LOS RECIBOS PENDIENTES DE SERVICIOS, DEBERÁN SER FACTURADOS Y CUBIERTOS, EN CASO DE QUE EXISTA UN INCREMENTO EN LA RENTA MENSUAL, EL MONTO DEL DEPOSITO TENDRÁ QUE SER IGUALADO AL INCREMENTO QUE TENGA LA RENTA



MENSUAL. Bajo ninguna circunstancia el depósito podrá ser usado como pago de renta alguna, y la única excepción es si se promueve cualquier acción legal en contra de "EL ARRENDATARIO", este depósito también se podrá embargar para garantizar las rentas o cualquier tipo de deuda, para el supuesto que haya algún adeudo por razón a reparación, deuda y/o cualquier otra anomalía al inmueble objeto del presente contrato, superior a este depósito, "EL ARRENDATARIO", está obligado a cubrir el total de la deuda que se pueda generar por razón a este supuesto.

DÉCIMA SÉPTIMA. Las partes expresamente convienen en que para el caso de interpretación y/o ejecución del presente contrato se someten a la **JURISDICCIÓN DE LAS LEYES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ANTES DISTRITO FEDERAL** y/o de los **JUZGADOS FEDERALES CON JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, ANTES DISTRITO FEDERAL**, renunciando al efecto a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio o ubicación de sus bienes, presentes o futuros.

LEÍDO EL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTANTE DE 05 (CINCO) FOJAS ÚTILES ESCRITAS Y FIRMADAS POR UNA SOLA DE SUS CARAS Y ENTERADAS QUE FUERON LAS PARTES DE SU CONTENIDO, VALOR Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS CON EXCEPCIÓN DE LA ÚLTIMA QUE SE FIRMA AL CALCE, POR CUADRUPLICADO, EJECUTÁNDOLO EN LO CONDUENTE AL 06 DE FEBRERO DE 2021, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

"EL ARRENDADOR"


LEOPOLDO ARTURO NÚÑEZ ROJAS

"EL ARRENDATARIO"


EDUARDO ESCALONA CASILLAS

"EL FIADOR"


"CONCRETOS DE MÉXICO CUAUHTÉMOC" S.A. DE C.V.,
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL
C. EDUARDO ESCALONA CASILLAS

BITA HOME IDENTIFICACIONES



Escalona C.

