

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de local comercial que celebran por una parte el **C. EMANUEL MORENO YOUNG**, con domicilio en Cerrada Ventus no. 1 Residencial Terra Blanca, C.P. 83249, Hermosillo Sonora, en adelante denominado como **"El Arrendador"** y por la otra **FIGVAL VETERINARIA, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal el **C. JESÚS PEDRO FIGUEROA VALDEZ**, con domicilio en General José María Yáñez no. 180, Colonia San Benito. C.P. 83180, en Hermosillo, Sonora, en adelante denominada como el **"Arrendatario"**, sujetándose al tenor de las siguientes:

Declaraciones

I. Declara El Arrendador por medio de su representante que:

I.1. Es el único y legítimo propietario del inmueble ubicado en Blvd. Luis Donaldo Colosio Murrieta no. 679-D, entre Calzada de los Ángeles y Blvd. San Bernardino, C.P. 83249, Residencial Terra Blanca, Hermosillo Sonora.

I.2. El Arrendador está de acuerdo en otorgarle en Arrendamiento a **EL Arrendatario** el local comercial descrito en la Declaración I.1 anterior.

I.3. El Inmueble cuenta con factibilidad de uso de suelo comercial compatible con oficinas administrativas.

I.4. Los recursos con los cuales **El Arrendador** adquirió el **Inmueble**, así como con los que dará cumplimiento a lo establecido en el presente contrato, han sido obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia, objetivo o destino de esos recursos o los productos que tales recursos generen con actividades ilícitas.

II. Declara El Arrendatario:

Ser una Sociedad Anónima de Capital Variable, de nacionalidad mexicana legalmente constituida ante la fe del Notario Público número 58 Lic. Pablo Lincoln Tapia Muñoz, según consta en escritura pública no. 20829, volúmen no. 231, de fecha 4 de octubre de 2012, inscrita en la sección de registro de personas morales, folio mercantil electrónico de inscripción 41093 7, de fecha 3 de enero de 2013, en el registro público de la propiedad, misma que en copia simple se adjunta a la presente para formar parte integrante del presente contrato, con domicilio en General José María Yáñez no. 180, Colonia San Benito. C.P. 83180, en Hermosillo, Sonora.

II.1. Ser persona moral, mexicana, con domicilio en General José María Yáñez no. 180, Colonia San Benito. C.P. 83180, en Hermosillo, Sonora, a través de su representante legal **C. Jesús Pedro Figueroa Valdéz**.

II.2. Su registro federal de contribuyentes es **FVE121004D2A**.

II.3. Que se encuentra en pleno uso de sus derechos y con capacidad legal para celebrar el presente contrato de arrendamiento, en los términos que se consignan más adelante.

El Arrendador y El Arrendatario (denominadas en conjunto como las **"Partes"**), expresan su deseo de celebrar el presente Contrato de Arrendamiento al tenor de las siguientes:

Cláusulas

Primera.- El Arrendador otorga en Arrendamiento a El Arrendatario, la posesión, uso y goce temporal del Inmueble descrito en la Declaración I.1 del presente Contrato y El Arrendatario acepta y recibe el inmueble en arrendamiento.

Segunda.- El término de arrendamiento es de 24 (Veinticuatro) meses forzosos únicamente para El Arrendatario a partir del 15 de febrero del 2025 al 14 de febrero del 2027.

Tercera.- Como precio de renta, se detalla y pacta como sigue:

Del 15 de febrero del 2025 al 14 de febrero del 2026, \$26,000.00 más I.V.A. (Son: VEINTISEIS MIL PESOS 00/100 MN) **MENSUALES MAS IVA**. Del 15 de febrero del 2026 al 14 de febrero del 2027, \$27,500.00 Más I.V.A. (Son: VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) **MENSUALES MAS IVA**, Importes que El Arrendatario se obliga a pagar por medio de mensualidades adelantadas en día quinceavo del mes correspondiente, en **UNA SOLA EXHIBICIÓN**.

En caso de pagos parciales, estos se tendrán por pago no hecho, y se incurrirá en mora.

En caso de que El Arrendador requiera extender el arrendamiento, deberá con treinta (30) días de anticipación previos a la finalización del término del presente contrato notificar a El Arrendador de dicha circunstancia, mismo Arrendador que notificara por escrito si se celebrara un nuevo contrato de arrendamiento y los términos del mismo, así como también en su caso la negativa de continuar con el arrendamiento.

Cuarta.- Lugar de pago de la Renta: Las partes acuerdan que la renta será pagada mediante transferencia electrónica.

Quinta.- Cesión de Derechos de Cobro de Renta. El Arrendador, por así convenir a sus intereses, en este acto cede a la moral denominada Mublisof, S.A. de C.V. Los derechos de cobro de renta mensual derivados del presente contrato, misma cesión que cuenta con la autorización y aceptación por parte de Arrendatario.

Sexta.- El Cesionario, por así convenir a sus intereses, acepta recibir los derechos de cobro de la renta pactada en la tercera cláusula del presente contrato, obligándose a expedir a El Arrendatario el recibo fiscal correspondiente a cada pago de renta que reciba, debidamente requisitado en términos de las leyes fiscales vigentes.

Séptima.- En consecuencia las rentas que El Arrendatario entregue a El Cesionario, en los términos establecidos en la tercera cláusula del presente contrato se tendrán como debidamente pagadas, por lo que El Arrendador no podrá ejercer acción legal alguna por lo que respecta a dichas rentas.

Octava.- No obstante la cesión de derechos de cobro de renta señalada en las cláusulas que antecede, El Arrendador mantiene el resto de derechos y obligaciones consignados en el presente contrato, por lo que cualquier reclamación, notificación etc. El Arrendatario tendrá que hacerlo directamente con el Arrendador.

Novena.- Datos Generales de El Cesionario de Derechos de Cobro de Renta ("El Cesionario"). El Cesionario es una persona moral mexicana, en pleno uso y goce de sus derechos y con las facultades para la aceptación de los derechos de cobro de renta pactada en el presente contrato. El Cesionario está debidamente inscrito en el Registro

Federal de Contribuyentes y al corriente en el pago de todos y cada uno de los impuestos que se generan con motivo de su normal actividad.

Décima.- El Arrendador y El Cesionario de Derechos de Cobro de Renta, convienen desde este momento que para el caso no entregar los recibos de arrendamiento debidamente requisitados por las leyes fiscales vigentes a favor de **El Arrendatario** en tiempo y forma, por este medio otorgan su consentimiento expreso a efecto de que **El Arrendatario** retenga el pago por concepto de las rentas, hasta en tanto no le sean entregados los recibos fiscales correspondientes; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2268 del Código Civil para el estado de Sonora, y en ningún momento se entenderá como incumplimiento a la obligación de pago.

Décima Primera.- El pago de la renta se hará mediante transferencia electrónica a la CLABE Interbancaria número 030320900024178894 del banco BAJIO, a favor de **“El Cesionario” Mublisof, S.A. de C.V.**

Décima Segunda.- Si al término de este contrato **El Arrendatario** permanece por voluntad propia y sin consentimiento de **El Arrendador**, **El Arrendatario** acepta y se obliga a pagar el doble del importe de la renta mensual, estipulada en este contrato durante su estadía en el Local Comercial en cuestión, como pago de los daños y perjuicios, así mismo los gastos por las gestiones judiciales que se inicien para obtener la declaración de la terminación del contrato y la entrega del bien inmueble, conforme a lo dispuesto en los artículos 1974 y 1980 del Código Civil vigente en el Estado de Sonora.

Décima Tercera.- Toda mensualidad será pagada íntegramente, aun cuando **El Arrendatario** sólo ocupe el inmueble parte del mes.

Décima Cuarta.- El Arrendatario se obliga a realizar el pago de renta establecida en la Cláusula Tercera del presente contrato, durante **los primeros TRES días posteriores a la fecha del contrato (día 15 de cada mes).**

Décima Quinta.- Se respeta el depósito en garantía entregado en el contrato anterior, \$30,000.00 (Son: Treinta mil pesos 00/100 mn) antes de I.V.A.

Décima Sexta.- Las partes convienen en que **El Arrendatario**, en caso de atraso en el pago de la mensualidad de renta correspondiente, causará una pena convencional de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) diarios, a partir del día CUARTO **posterior a la fecha del contrato (día 15 de cada mes)**, estipulado en la cláusula Décima. Dicho cobro será de forma inmediata.

Décima Séptima.- El Arrendatario se obliga, durante la vigencia del presente contrato, a utilizar el inmueble para uso de **LOCAL COMERCIAL**, y no destinarlo a ningún otro uso, sin consentimiento expreso y escrito de **El Arrendador**.

Décima Octava.- Todas las obras o mejoras que **El Arrendatario** haga en el inmueble arrendado, ya sea con consentimiento escrito o no por parte de **El Arrendador**, quedarán en beneficio del inmueble arrendado, sin que se tenga que pagar indemnización alguna por este concepto.

Para este efecto **El Arrendatario** renuncia a tal indemnización y al derecho relativo que le conceden los artículos 2693 y 2694 del Código Civil para el Estado de Sonora.

Décima Novena.- El Arrendatario no podrá sin el consentimiento por escrito de **El Arrendador**:

- a) Subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado
- b) Traspasar o ceder expresa o tácitamente los derechos derivados de este contrato
- c) Introducir al inmueble objetos que pueda molestar a otras personas y vecinos.

- d) Almacenar materiales explosivos o sustancias peligrosas o ilegales
- e) Abrir, perforar, modificar paredes y techos.

En caso de faltar a alguno de los puntos anteriores será motivo suficiente para rescindir el presente contrato.

Vigésima.- El Arrendatario se obliga a lo siguiente:

- a) A conservar en buen estado el inmueble arrendado.
- b) A poner a su nombre todos los servicios contratados: energía eléctrica, agua, teléfono, cable, Internet y otros.
- c) A devolver el inmueble arrendado a su término en el mismo buen estado en que lo recibió, sin más deterioro que los naturales del uso a que se determina o destina, si no fuese así, pagará en efectivo y de inmediato, los daños que se encuentren en el inmueble.
- d) Se compromete a mantener una conducta honorable y no dar motivo de queja a los vecinos con comportamiento inadecuado, de lo contrario será causa de rescisión del presente contrato.
- e) Realizar al término del contrato de arrendamiento, limpieza profunda del local comercial en cuestión.
- f) Entregar mensualmente copia de pagos de servicios por agua potable y energía eléctrica.
- g) Dar mantenimiento a los 2 minisplit que se encuentran en el Local Comercial, así como dar mantenimiento de impermeabilización al techo del mismo.

En caso de faltar a alguna de las anteriores obligaciones será motivo suficiente para rescindir el presente contrato.

Vigésima Primera.- El Arrendador podrá dar por rescindido el presente Contrato, además de las ya mencionadas en Cláusulas anteriores, cuando se actualice cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por falta de pago de 1 (una) o más rentas consecutivas.
- b) Por incumplimiento reiterado de las obligaciones que se deriven del presente instrumento.
- c) Si **El Arrendatario** es declarado en concurso mercantil.
- d) Por las demás causales de rescisión que establezca la ley.

Vigésima Segunda.- El Arrendatario se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil y contra riesgos a terceros. **El Arrendador** no se hace responsable a cualquier daño que pudieran sufrir las personas que ingresen al local comercial dado en arrendamiento en el presente contrato; de igual forma, **El Arrendador**, no se hace responsable de los daños que **El Arrendatario** ocasione a locales vecinos.

Al tercer día de la celebración del presente contrato deberá de exhibir el seguro de responsabilidad civil y contra terceros, en caso contrario el presente contrato será rescindido automáticamente sin necesidad de resolución judicial al respecto, mismos seguros que deberán de tener vigencia durante todo el tiempo que dure el arrendamiento.

El beneficiario del seguro de responsabilidad civil en todo caso deberá de ser **El Arrendador** la **C. Emanuel Moreno Young**.

Vigésima Tercera.- Será por cuenta de **El Arrendatario** los gastos correspondientes a consumo de energía eléctrica, agua, teléfono, internet, mantenimiento y otro que de

igual naturaleza que requiera el uso del local comercial en cuestión, con independencia absoluta al monto de la renta que deba cubrir a **El Arrendador**.

Vigésima Cuarta.- El **Arrendatario** reconoce que el local comercial arrendado se encuentra en buen estado y debidamente acondicionado para su uso u objeto, por lo que desde ahora releva a **El Arrendador** de la obligación de hacer reparaciones o compostura durante la vigencia del arrendamiento; y si por algún motivo las autoridades sanitarias, protección civil o cualquier otra autoridad competente, impusieran una multa a **El Arrendador**, por falta de previsión o reparación por parte de **El Arrendatario**, éste queda obligado a pagarlas, renunciando a las disposiciones de los artículos 2680 y 2691 del Código Civil Vigente.

Vigésima Quinta.- Ambas partes están de acuerdo que queda dentro del inmueble y en perfectas condiciones lo siguiente: 1(una) cortina de seguridad de herraje instalada en puerta y ventanal de acceso al local, 1 baño acondicionado con inodoro y lavamanos, 1 minisplit de dos toneladas marca Mirage y 1 minisplit de 1 tonelada y 1 alarma de seguridad.

Vigésima Sexta.- Si al término de este contrato **El Arrendatario** continúa de hecho en el inmueble arrendado, se entiende que lo hace con expresa oposición de **El Arrendador** renunciando en todo caso a la continuación automática del arrendamiento a que se refiere el artículo 2763 y 2764 del Código Civil para el Estado de Sonora. Y si es su deseo continuar arrendando el local, forzosamente deberá firmar otro nuevo contrato.

Vigésima Séptima.- El **Arrendatario** señala como domicilio convencional para todo tipo de notificaciones y para el emplazamiento en caso de demanda, el domicilio del mismo inmueble arrendado que es el señalado en la Declaración I del presente contrato, y en su caso el domicilio particular señalado en la Declaración II del presente contrato, renunciando en este mismo acto a todo otro fuero que de hecho y de derecho corresponda.

Vigésima Octava.- Ambas partes convienen en que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato, será motivo de rescisión del mismo, así como en los demás casos que la Ley así lo establezca como necesario y procedente.

Vigésima Novena.- El **Arrendatario** reconoce y acepta expresamente que es el único responsable de sus propiedades, valores (efectivo, documentos, etc.), mercancías, muebles, aparatos, entre otros, que se encuentren dentro del establecimiento de la cláusula primera de éste contrato. Quedando acordado y convenido por las partes que la guarda y custodia de los mismos sólo corresponde a él. En todo momento, **El Arrendador** queda relevado de cualquier obligación o compromiso sobre cualquier bien de **El Arrendatario**.

Asimismo, ambas partes pactan por común acuerdo que **El Arrendatario** bajo su cuenta y costo podrá llevar a cabo la instalación y/o contratación de cualquier medio de seguridad que este estime conveniente para el cuidado de los bienes que en él se encuentre.

Trigésima.- Clausula especial Ley de extinción de dominio: **El Arrendador** no es responsable de la seguridad de los bienes de **El Arrendatario** introducidos en el inmueble arrendado. En caso de contratación de seguros, si fuese de responsabilidad civil el beneficiario será **El Arrendador**. Queda Prohibido para **El Arrendatario**, tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en el inmueble arrendado.

El Arrendador no será responsable total ni parcialmente de los daños que pudieran afectar a **El Arrendatario** por causa de robo y vandalismo o de cualquier fenómeno natural que llegara a suceder durante la vigencia de este contrato, **El Arrendatario** y/o ocupantes del inmueble materia del presente contrato, se obligan a no tener o permitir en dicho local comercial el almacenamiento de armas de fuego, armas blancas, pólvora, explosivos, droga de cualquier naturaleza, instrumentos para procesarla y/o cualquier otro de naturaleza análoga que sirva o haya servido para cometer algún ilícito, siendo responsables de estos, en caso de que se pretenda involucrar al inmueble materia de este contrato y/o a **El Arrendador** o propietario del mismo, **deslindando** desde este momento tanto al inmueble como a su propietario de dicha responsabilidad y por lo tanto, será aplicable la ley federal de extinción de dominio. Obligándose a sacar en paz y a salvo a **El Arrendador**, y en su caso pagando los gastos y honorarios de los abogados que contrate para tal fin, así como a pagar los daños y perjuicios que se le causen. **El Arrendatario**, y/o ocupantes del inmueble materia del presente contrato serán los únicos responsables si se comete algún delito de cualquier naturaleza dentro del inmueble o con motivo del mismo, si no cuidan que se cumpla con las cláusulas anteriores señaladas y además cuidarán que no existan personas secuestradas y/o vehículos o instrumentos que provengan de algún ilícito, por lo que no se involucran al inmueble y/o a sus propietarios del mismo y por lo tanto, ni el agente del ministerio público ni la autoridad judicial federal o estatal podrán inculpar conforme a la ley federal de extinción de dominio, ni de ninguna otra legislación estatal o federal aplicable.

Trigésima Primera.- Domicilios. Las partes señalan los siguientes domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones incluyendo las de carácter personal:

El Arrendador: Cerrada Ventus no. 1 Residencial Terra Blanca, C.P. 83249, Hermosillo Sonora

El Arrendatario: Blvd. Luis Donaldo Colosio Murrieta no. 679-D, entre Calzada de los Ángeles y Blvd. San Bernardino, C.P. 83249, Residencial Terra Blanca, Hermosillo Sonora.

El Fiador: General José María Yáñez no. 180, Colonia San Benito. C.P. 83180, en Hermosillo, Sonora.

Trigésima Segunda.- **El Arrendatario** acepta que en caso de dejar abandonado el local comercial después de un mes, **El Arrendador** podrá tomar posesión del mismo, sin ninguna responsabilidad. Asimismo, **El Arrendatario** se desiste a favor de **El Arrendador** de cualquier acción Penal, Civil o Mercantil que pudiera resultar por motivos derivados de todas y cada una de las Cláusulas del presente contrato.

Trigésima Tercera. – **Judith Elizabeth Arvayo Luna**, con domicilio en **General José María Yáñez no. 180, Colonia San Benito. C.P. 83180, en Hermosillo, Sonora;** manifiesta que es su voluntad constituirse en **Fiador** de **El Arrendatario** en términos del presente Contrato. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Contrato por parte de **El Arrendatario**, el **Fiador** lo firma solidariamente, constituyéndose así en pagador de todas y cada una de dichas obligaciones, renunciando expresamente a sus beneficios de orden y excusión, por lo que **El Arrendador** está facultado para demandar el cumplimiento de las obligaciones contraídas contra **El Arrendatario**, contra el **Fiador** o contra ambos, en una o diversas acciones.

El **Fiador** conviene en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que **El Arrendador** se dé por recibido respecto del pago total de lo adeudado a su entera satisfacción, renunciando a todos sus beneficios legales contenidos en la legislación aplicable.

Trigésima Cuarta.- Ambas partes están de acuerdo que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, serán competentes los Tribunales de esta Ciudad de Hermosillo Sonora, renunciando a cualquier otro fuero que de hecho y derecho corresponda.

LEIDO Y ENTERADAS LAS PARTES DE LA FUERZA Y ALCANCE LEGAL DE LO ANTERIOR, LO FIRMAN Y RATIFICAN, QUE EN ELLA INTERVIENEN, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO SONORA, A 15 DE FEBRERO DE 2025

Arrendador:

El Arrendatario:

C. Emanuel Moreno Young

**FIGVET VETERINARIA, S.A. de C.V.
C. Jesús Pedro Figueroa Valdéz
Representante Legal**

El Fiador:

C. Judith Elizabeth Arvayo Luna