

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **SR.** _____, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MISMO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **“EL ARRENDADOR”**, POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA _____, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **“LA ARRENDATARIA”** Y EN CONJUNTO SERÁN REFERIDAS COMO **“LAS PARTES”**, ADEMÁS DE _____, QUIEN DESDE ESTE MOMENTO SE CONSTITUYE COMO FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO DE **“LA ARRENDATARIA”** Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”**, RESPECTO DEL INMUEBLE (_____), CON UNA SUPERFICIE DE ____M2. APROXIMADAMENTE, UBICADO EN _____, **MUNICIPIO DE _____**, **ESTADO DE MEXICO**, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“EL INMUEBLE”** AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara “El Arrendador” que:

- a) Es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, en pleno uso de sus derechos civiles, con la capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato y que su RFC es _____.
- b) En este momento expresa bajo protesta de decir verdad, que cuenta con las facultades necesarias para otorgar el uso y goce temporal de una fracción aproximada de ____ m² del inmueble ubicado en la calle _____ número ____ esquina con calle _____, colonia _____, Código Postal _____, en el Municipio de _____, Estado de _____, en lo sucesivo "El Inmueble". y cuya ubicación, medidas y colindancias se especifican en: (datos escritura) y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Municipio de _____, Estado de _____. y con la cual acredita su legítima propiedad
- a) Que el inmueble descrito en inciso que antecede se encuentra libre de gravamen, afectaciones, limitaciones de dominio de cualquier tipo, al corriente en el pago de todas las contribuciones que le son aplicables y libre de cualquier ocupación, permiso, autorización, o concesión otorgada a favor de terceros, así como compromiso de venta o de renta a la renta previo a la firma del presente contrato. Así mismo se encuentra libre de cualquier adeudo de pago de predial, energía eléctrica, consumo de agua y de cualquier servicio público, así como de compromiso y obligación laboral o de cualquier otro tipo que pudiera afectar, restringir o excluir su uso, goce o posesión, para el caso de tener algún adeudo aplicable a “El Inmueble” previo a la posesión por parte de “El Arrendatario”, “El Arrendador” se compromete

a entregar a “EL Arrendatario” los pagos correspondientes dentro de los 15 días naturales posteriores a la firma del presente contrato.

- c) Que señala como su domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones relacionadas con el presente instrumento el ubicado en la calle _____ número _____, colonia _____, Código Postal _____, en el Municipio de _____, Estado de _____.

II.- Declara “La Arrendataria” a través de su representante legal, que:

- a) Es una persona moral debidamente constituida y existente, conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y que las actividades que desarrolla son lícitas, tal como consta en la Escritura pública número _____ otorgada ante la fe del Lic. _____, Notario Público Número _____ de _____ de fecha _____ de _____ del año _____.
- b) Que la Sociedad Mercantil se encuentra inscrita ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público con el R.F.C.: _____ y que para todo lo relacionado con el presente instrumento señala como domicilio Fiscal para oír y recibir todo tipo de notificaciones, facturas y/o documentos el ubicado en _____, Número _____, Colonia _____, Código Postal _____, Delegación / Municipio _____, Estado _____.
- c) Que para efectos de representación en este instrumento comparece y signa su apoderada (o), a _____, quien cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente acto de acuerdo a la Escritura Pública número _____ de fecha _____ de _____ del año _____, pasada ante la fe del Lic. _____ Notario Público número _____ del _____, las cuales no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna.

III.- Declara “El Obligado Solidario que:

- a) Es su libre voluntad constituirse fiador y obligado solidario de “La Arrendataria” siendo también pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato y que se estipularan en el capítulo correspondiente a las cláusulas.
- b) Ser propietario único del inmueble (tipo de inmueble) ubicado en la Calle de _____ Colonia _____, según consta en la Escritura Pública No. _____, Tomo _____, Volumen _____, de Fecha _____, otorgada ante la fe del Notario Público No. _____ de _____, Lic. _____, el cual se encuentra registrado a su nombre en el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo la Partida No. _____, Tomo _____, Libro _____.

_____, Sección, de fecha _____ del año 20____, según consta en copias que se anexan al presente contrato.

- c) Manifiesta que garantiza el pago de las rentas mensuales con el inmueble de su propiedad descrito en el inciso (b) y se compromete y obliga a no grabarlo de ninguna manera ni a enajenarlo mientras esté vigente dicho contrato, siendo causal de rescisión del presente la contravención a este pacto.

IV.- Declaración conjunta:

Única.- Las partes declaran reconocerse mutuamente la personalidad con que se ostentan para la celebración de este contrato, así como las de sus apoderados, para todos los efectos a que haya lugar.

Una vez expuesto lo anterior "Las Partes" de común acuerdo se someten a lo dispuesto al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Objeto.

1.1.- "El Arrendador" concede y da en arrendamiento a "La Arrendataria" el uso y goce temporal de "El Inmueble", el cual ha quedado descrito en la declaración I. b) de éste contrato, y por su parte, "La Arrendataria" asume la obligación recíproca de pagar por éste uso o goce, una renta mensual, todo ello en los términos y condiciones que se consignan en el presente instrumento.

Segunda.- Destino.

2.1.- Las partes convienen que "El Inmueble" será destinado exclusivamente para _____ Y TODO LO RELACIONADO CON LO MISMO.

Las partes acuerdan qué, a la celebración del Contrato y, durante toda la vigencia de este, _____ se compromete a no ceder, traspasar, transferir los derechos, o conceder en subarrendamiento, todo o una parte del predio en el que se localiza el **INMUEBLE** objeto del presente Instrumento.

Tercera. - Vigencia, Renovación del contrato y Posesión.

3.1.- Vigencia. El plazo de vigencia del presente contrato, será de _____ (_____) años contados a partir del día _____ de _____ de 2019 con fecha de terminación el día _____ de _____ de 20____, como el contrato se celebra por un plazo forzoso, concluye exactamente el día de su vencimiento sin necesidad de juicio y en caso de que "El Arrendador" se viera en la necesidad de demandar a "La Arrendataria" por algún incumplimiento en cualquiera de las

cláusulas de este contrato, todos los gastos y costas que se originen por dicho juicio serán pagados en su totalidad por "La Arrendataria" y/o por "El Obligado Solidario".

3.2.- Renovación. Habiendo intención de "La Arrendataria" en arrendar "El Inmueble" por un periodo mayor, "La Arrendataria" tendrá preferencia para rentar dicho inmueble sobre cualquier otro prospecto de arrendatario, siempre y cuando no tenga retraso en el pago de las pensiones rentísticas y para el caso de que las partes decidan continuar con el arrendamiento deberán celebrar un nuevo pacto por lo menos un mes antes de que concluya el presente contrato y estableciendo que deberán de firmar uno nuevo.

3.3.- Posesión. "El Arrendador" se obliga a entregar a "La Arrendataria" "El Inmueble" materia del presente contrato el día ____ de _____ de 20__, el cual deberá estar completamente vacío y en condiciones para que "La Arrendataria" pueda iniciar los trabajos de adaptación que efectuará en el inmueble.

Cuarta.- Renta, Forma de pago, Penas convencionales e Incrementos.

4.1.- Renta. "El Arrendador" y "La Arrendataria" en este acto convienen y acuerdan en forma expresa que el importe de la renta mensual por el uso y goce de la propiedad arrendada, será la cantidad de \$____,____.00 (_____ MIL PESOS 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado menos las retenciones que de acuerdo a la Ley correspondan por éste concepto.

4.2.- Forma de Pago. Ambas partes acuerdan que la renta mensual, deberá ser cubierta por "La Arrendataria", por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes correspondiente, vía transferencia y/o depósito a la cuenta número _____ con CLABE interbancaria _____ del Banco _____, cuyo titular es el señor _____, previa entrega que haga "El Arrendador" del recibo correspondiente, con por lo menos 5 (cinco) días de anticipación, mismo que deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos fiscales.

4.3.- El "ARRENDATARIO" no estará obligado a realizar el pago de la RENTA, si previamente no ha recibido por parte del "ARRENDADOR" el recibo por el mes que corresponda. De conformidad con lo establecido en el Artículo 7.33 del Código Civil para el Estado de México, la falta de pago conforme a esta CLAUSULA, no podrá considerarse o interpretarse como un incumplimiento por parte del "ARRENDATARIO"

4.4.- Pena Convencional. Para el caso que "La Arrendataria" no cumpla con el pago de la renta pactada dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha de vencimiento pagará como pena convencional el 10 % (diez por ciento) sobre saldos insolutos del adeudo total que se genere mensualmente por el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas las cuales tendrán fecha de vencimiento el día 1 de cada mes y hasta el total cumplimiento de la suerte principal.

4.4.1.- Cheques devueltos. Cuando “La Arrendataria” cubra el importe de la renta mensual con un cheque y este sea devuelto “El Arrendador” se reserva el derecho de cobrar el veinte por ciento como indemnización por daños y perjuicios de acuerdo a lo establecido por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin excusión de lo establecido en la cláusula 4.3 del presente contrato, ya que la renta se tendrá por no pagada puntualmente.

4.4.2.- Penalidad por Incumplimiento. Como el contrato se celebra por un plazo forzoso si “El Arrendatario” desea desocupar “El Inmueble” antes del plazo estipulado en el presente contrato, deberá dar aviso por escrito a “El Arrendador” con por lo menos 60 días de anticipación y estar al corriente en el pago de las rentas, servicios, así mismo cubrir el importe equivalente por la cantidad de 2 (DOS) meses de renta como indemnización por su incumplimiento.

4.4.3.- Penalidad por Juicio. En caso de que existiera juicio alguno ya sea Especial de Desahucio, la renta se incrementará un 30% cada año que transcurra más el Impuesto al Valor Agregado hasta la desocupación y entrega total y material del objeto de este contrato.

4.5.- Incrementos. “Las Partes” convienen desde este momento que después de los primeros 12 (doce) meses contados a partir del inicio de la vigencia de este contrato, la renta mensual será incrementada sucesivamente de manera anual, en base al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del mes de la firma del presente contrato al mes de la terminación del mismo, de acuerdo a los informes que emite (BANXICO) que determine el Banco de México, o la Autoridad Responsable en ese momento.

Quinta.- Depósito en Garantía y Actualización.

5.1 Depósito.- “La Arrendataria” entrega a la firma del presente contrato a “El Arrendador”, la cantidad equivalente a ___ meses de renta por concepto de depósitos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este instrumento, dicha cantidad será devuelta a “La Arrendataria” al término del arrendamiento, previa acreditación de la no existencia de adeudo alguno derivada de los servicios que hubiere contratado para la funcionalidad del inmueble otorgado en arrendamiento, mismo que por ningún motivo podrá tomarse a cuenta de rentas.

5.2 Actualización.- El depósito de renta se tendrá que actualizar por parte de “La Arrendataria” en el mismo porcentaje que se incremente el precio de la renta mensual, para que siempre sigan siendo ___ meses de renta como depósito.

Sexta.- Modificaciones, Mejoras y Devolución.

6.1 Modificaciones.- Las partes convienen que “La Arrendataria” no podrá hacer ninguna modificación de “El Inmueble” sin previa autorización de “El Arrendador” por escrito, pactándose que cualquier tipo de modificación o mejoras correrán por cuenta de “La Arrendataria” y por ningún motivo podrá descontarse su importe a

cuenta de rentas las que al término del arrendamiento quedarán incorporadas a “El Inmueble” por el principio de accesión y sin que por las mismas se tuviere que pagar alguna indemnización, quedando a su cargo todos los gastos que se originen por este concepto, así como la conservación y cuidado del mismo comprometiéndose a mantener aseado y en buen estado los servicios e instalaciones existentes.

6.2.- Devolución.- Al término del arrendamiento “La Arrendataria” se compromete a devolver “El Inmueble” materia del presente arrendamiento en buenas condiciones salvo el deterioro normal por el uso y transcurso del tiempo además de que podrá retirar todos y cada uno de los accesorios desmontables (anuncios, antenas, climas, etc.) que se demuestre sean de su propiedad sin dañar la estructura del local.

Séptima.- Anuncios.

7.1 Autorización para colocación. “El Arrendador” autoriza a “La Arrendataria” para que ésta última por su exclusiva cuenta y cargo coloque los emblemas, logotipos, letreros y anuncios que estime necesarios con su denominación y/o razón social en la superficie arrendada, así como en las fachadas destinadas para ello, menos en la parte de azotea o techados de “EL INMUEBLE” (cuando se trate de un anuncio de los llamados Espectaculares), todo esto sin que pudiera afectar la publicidad de los otros inquilinos que estén o estuvieran en el mismo predio.

Octava.- Permisos.

8.1 Obtención. “La Arrendataria” se obliga a obtener de las autoridades competentes los permisos, licencias y/o autorizaciones que se requieran para la operación y funcionamiento del negocio, así como aquellos que se requieran para la construcción, adaptación, remodelaciones.

Novena.- Seguros.

9.1 Contratación. “La Arrendataria” está consiente que deberá contratar un Seguro de Robo, Responsabilidad Civil y Daños a Terceros con Compañía autorizada, póliza que deberá ser entregada a “El Arrendador” dentro de los siguientes veinte días que sigan a la firma del presente contrato, o en su ausencia queda formalmente estipulado entre las partes que intervienen en este instrumento que en caso de Robo, Incendio, Explosión o cualquier otro siniestro suscitado en “El Inmueble” tanto “La Arrendataria” como “El Obligado Solidario” se comprometen a cubrir en su totalidad los daños causados en la propiedad rentada y los que resulten como daños a terceros, siendo responsables mancomunadamente, sin responsabilidad alguna para “EL ARRENDADOR” y sin que ello provoque la falta de las Pensiones Rentísticas de manera puntual.

Décima.- Huelgas.

10.1 En el caso de que las labores que se desarrollen en “El Inmueble” arrendado, se vieran suspendidas por causas de Huelga, Clausura u otras causas relacionadas

con el Fisco y el Seguro Social “La Arrendataria” se compromete a pagar puntualmente la renta y demás prestaciones estipuladas en este contrato por todo el tiempo que esta situación dure y en el precio y condiciones pactadas en el mismo y a sacar en paz y a salvo de cualquier situación o juicio laboral, civil o penal los intereses tanto de “El Arrendador” como los de “El Inmueble” arrendado y en caso de no hacerlo estas obligaciones pasarán directamente a “El Obligado Solidario”.

Decima Primera. - Cesión de Derechos y Subarrendamiento.

11.1.- “La Arrendataria” podrá ceder en favor de cualquier empresa filial y/o subsidiaria suya o en favor de cualquier tercero que participe directa o indirectamente en la industria, todo o parte del presente CONTRATO, así como los derechos y obligaciones derivados del mismo, previa notificación por escrito que haga al “El Arrendador”. De tal manera no podrá por ningún motivo SUBARRENDAR, TRASPASAR O CEDER EL USO PARCIAL O TOTAL de “El Inmueble” y la violación a esta cláusula será causal de rescisión del presente contrato.

11.2.-En caso de que “La Arrendataria” Subarriende el INMUEBLE a algún tercero, “La Arrendataria”. seguirá siendo el principal obligado frente y en consecuencia “El Arrendador” no tendrá relación alguna con dicho tercero.

11.3.- Derecho del tanto en favor de “La Arrendataria”. Si durante la vigencia del presente CONTRATO, “El Arrendador” quisiera vender “El Inmueble”, en este acto y por este medio otorga “La Arrendataria” el derecho de adquirir “El Inmueble” en primer término.

Décima Segunda.- Extinción de Dominio.

12.1 “El Arrendatario” se obliga a cumplir cabalmente con las disposiciones legales de policía y buen gobierno, así como las contenidas en el Código Civil y en la Ley de Extinción de Dominio aplicables a nivel Federal, sacando en paz y a salvo de cualquier reclamación y de cualquier índole a “El Arrendador” y al “El Inmueble” haciéndose responsable de los daños y perjuicios que le ocasione.

En consecuencia le es prohibido a “El Arrendatario” y a las personas que habiten el inmueble arrendado realizar cualquier actividad ilícita establecida en las Leyes de Extinción de Dominio, como Delincuencia Organizada, Secuestro, Robo de Vehículos, Mercancía y Trata de Personas, por lo que “El Arrendatario” se obliga a dar aviso inmediato a las autoridades respectivas ya sean Civiles, Administrativas o Penales de cualquier alteración a la paz social que detecten dentro de “EL INMUEBLE” en caso contrario se procederá a la rescisión del presente Contrato de Arrendamiento.

12.2. “El Arrendatario” faculta a “El Arrendador” y/o a quien sus derechos representen, previo aviso a “El Arrendatario” a visitar “El Inmueble” por lo menos

una vez al mes, para verificar que es utilizado para los fines en que fue pactado el presente contrato y no es utilizado para actividades ilícitas.

Décima tercera.- Rescisión.

13. 1 Independientemente de las causas de rescisión apuntadas y de las previstas en la legislación aplicable, el presente contrato se podrá rescindir también por cualquiera de las siguientes causas:

- A) La falta de pago puntual de dos o más rentas en forma consecutiva.
- B) Si cualquiera de las partes presenta documentación falsa o alterada respecto a la documentación que se anexa al contrato, o respecto a las escrituras a que se refieren las declaraciones del presente contrato.
- C) Si "El Obligado Solidario" respecto a las escrituras a que se refieren las declaraciones del presente contrato, así como antecede no se encuentran libre de gravamen, afectaciones, limitaciones de dominio de cualquier tipo, al corriente en el pago de todas las contribuciones que le son aplicables o concesión otorgada a favor de terceros, así como compromiso de venta posterior a la firma del presente contrato.

Décima cuarta.- Ausencia de vicios del consentimiento.

14.1 Declaran "Las Partes" que el presente contrato se celebra con la libre y espontánea voluntad de ambas partes, por lo que no existe error, dolo, mala fe, lesión o vicio alguno del consentimiento que pueda provocar su invalidez, ni causa alguna que genere el enriquecimiento ilegítimo para cualquiera de ellas, por lo que desde ahora, ambas partes renuncian al derecho de pedir nulidad por causas de invalidez o reclamar el pago de lo indebido.

Décima quinta. - supervivencia de las obligaciones.

15.1 Las PARTES reconocen que el presente CONTRATO sobrevivirá y seguirá vigente en caso de que por cualquier causa el "ARRENDADOR" ceda, herede, grave, transmita, transfiera, venda, remate, o de cualquier forma pierda los derechos de posesión y propiedad sobre el INMUEBLE objeto de este CONTRATO, ya sea en favor de un pariente sin importar el grado de afiliación, un cónyuge, un tercero, o cualquier otra persona.

Décima Sexta. - Cumplimiento e interpretación.

16.1 Registro. Toda vez que "El Inmueble" se encuentra ubicado en el Estado de México, no se requiere el registro del contrato de acuerdo a las disposiciones legales aplicables de dicha entidad.

16.2 Jurisdicción y Competencia. - Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, en caso de controversia, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Justicia y Leyes aplicables del Estado de México, renunciando

expresamente a la competencia que pudiera corresponderles por razones de sus domicilios presentes o futuros.

16.3.- Este CONTRATO y todas las disposiciones que en él se contienen son obligatorias para las "PARTES" contratantes y no podrán ser modificadas, alteradas o renunciadas excepto por un documento por escrito y firmado por las PARTES.

ESTE CONTRATO ES DE BUENA FE, POR LO TANTO "EL ARRENDADOR" NO SE RESPONSABILIZA POR LAS MERCANCÍAS QUE SE ALMACENEN O TRANSPORTES QUE SE GUARDEN EN "EL INMUEBLE" SI SON DE TIPO DOLOSO.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES QUE LO OTORGAN, DE TODAS LAS OBLIGACIONES Y RENUNCIAS HECHAS EN LAS CLÁUSULAS QUE LO CONFORMAN, ASÍ COMO TODOS SUS ALCANCES LEGALES, LO FIRMAN POR TRIPLICADO EN [REDACTED] ESTADO DE MÉXICO EL DÍA [REDACTED] DE [REDACTED] DEL AÑO 2019.

EL ARRENDADOR	LA ARRENDATARIA	LA OBLIGADA SOLIDARIA
R.F.C.:	R.F.C.:	R.F.C.:

TESTIGO
R.F.C.: