

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE C. P. ANTONIO SÁNCHEZ RAMOS, DE AQUÍ EN ADELANTE, "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE ALECSA CELAYA, S. DE R. L. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SR. JUAN SABAS LEAL MULDOON, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

I.- DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE ES LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL TERRENO Y BODEGAS 1 Y 2 UBICADAS EN EJE VIAL HERMINIO MARTÍNEZ No. 130, DE LA CIUDAD DE CELAYA, GTO., CÓDIGO POSTAL 38090.

II.- QUE ES UNA PERSONA FÍSICA ACTUANDO POR SUS PROPIOS DERECHOS, QUE TIENE SU DOMICILIO PARA CUALQUIER NOTIFICACIÓN EN MIGUEL HIDALGO No. 213 INT. 3, COLONIA CENTRO, EN LA CIUDAD DE CELAYA, GTO., C.P. 38000, Y ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES BAJO EL No. SARA530124J47.

III.- MANIFIESTA "EL ARRENDATARIO" QUE ES UNA EMPRESA MEXICANA, LEGALMENTE ESTABLECIDA, QUE TIENE SU DOMICILIO PARA CUALQUIER NOTIFICACIÓN EN PROL. BLVD. ADOLFO LÓPEZ MATEOS No. 1504 ESQ. EJE NORORIENTE, COL. LA LAJA, C.P. 38130 EN CELAYA, GTO., CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES ACE050912GZ0; Y QUE SE DEDICA A LA ACTIVIDAD DE: COMERCIO AL POR MENOR DE AUTOMÓVILES Y CAMIONETAS NUEVOS.

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SERA OCUPADO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO BODEGA Y OFICINAS, DE SUS PRODUCTOS, COMPROMETIÉNDOSE EL ARRENDATARIO A NO DARLE USO DISTINTO DEL QUE AQUÍ SE DETERMINA.

SEGUNDA.- LA RENTA CONVENIDA AL FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO ES DE: \$ 40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 MN) MENSUALES, POR CADA UNA DE LAS BODEGAS, PARA UN TOTAL DE \$80,000.00 MENSUALES MAS EL CORRESPONDIENTE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, EN EL CONCEPTO DE QUE DICHA RENTA SE PAGARÁ POR MENSUALIDADES ADELANTADAS LOS DIAS 01 DE CADA MES, CONFORME AL ARTICULO 1955 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, PRECISAMENTE EN EL DOMICILIO DEL PROPIETARIO, UBICADO EN MIGUEL HIDALGO No. 213 INT. 3, COLONIA CENTRO, EN LA CIUDAD DE CELAYA, GTO., C.P. 38000; O BIEN MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA A LA CUENTA CLABE No. 002215099600019046 DEL BANCO BANAMEX, S. A. A NOMBRE DEL ARRENDADOR.

EN CASO DE MORA SE PACTA UN INTERES DEL 5% CINCO POR CIENTO MENSUAL SOBRE LAS RENTAS VENCIDAS Y COMENZARÁ EL ARRENDAMIENTO A SURTIR SUS EFECTOS A PARTIR DEL DIA EN QUE SE FIRME EL PRESENTE CONTRATO.

ANUALMENTE EXISTIRÁ UN INCREMENTO A LA RENTA, Y ESTE SERÁ IGUAL AL INDICE DE INFLACIÓN QUE SEÑALE EL BANCO DE MÉXICO PARA LOS ÚLTIMOS DOCE MESES.

TERCERA.- EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO ES DE 4 (CUATRO) MESES, FORZOSO PARA AMBAS PARTES, COMENZANDO A PARTIR DEL 01 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y TERMINANDO EL 31 DE MARZO DEL 2017. TRANSCURRIDO DICHO TÉRMINO, ÉSTE CONTRATO SERÁ RENOVADO EN EL MES DE MARZO DEL 2017, PREVIO CONVENIO DE LAS PARTES. EL ARRENDATARIO RENUNCIA EXPRESAMENTE A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 1992 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

SIN NINGUNA RESPONSABILIDAD LA ARRENDADORA PODRÁ DISPONER DEL LOCAL COMERCIAL EXTRAJUDICIALMENTE SIN MAS TRÁMITE QUE EN EL MOMENTO DE LA OCUPACIÓN DEL MISMO A COSTA DEL ARRENDATARIO, SE DÉ FE POR NOTARIO PÚBLICO QUE ÉSTE SE ENCUENTRE DESOCUPADO, COMO EVIDENCIA DEL ABANDONO DEL MISMO.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE ESTE CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR, ESTE SE OBLIGA A INDEMNIZAR AL ARRENDATARIO CON UN PAGO DE RENTA EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA.

CUARTA.- EL ARRENDATARIO PAGARÁ ÍNTEGRA LA RENTA CONVENIDA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO HASTA QUE MATERIALMENTE LA RESTITUYA DE MANERA VOLUNTARIA O FORZOSA, OBLIGÁNDOSE EL ARRENDATARIO A CUBRIR EL PAGO DEL SERVICIO DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA DE EL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO.

QUINTA.- EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A NO SUBARRENDAR NI PARCIAL NI TOTALMENTE EL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO. ESTE CONTRATO COMENZARÁ A SURTIR SUS EFECTOS A PARTIR DEL DIA DE LA FECHA EN QUE SE FIRMA.

SEXTA.- PODRÁ EL ARRENDADOR A SU ARBITRIO RECIBIR LAS RENTAS EN FECHAS DISTINTAS A LA PACTADA, SIN QUE POR ESTO SE ENTIENDA NOVADO EL CONTRATO EN CUANTO A SUS TÉRMINOS Y FORMAS DE PAGO, NI MUCHO MENOS RENUNCIA A LAS ACCIONES QUE LE ASISTAN RESPECTO DE SUS DERECHOS DEL PRESENTE, SALVO MANIFESTACIÓN EN CONTRARIO POR ESCRITO.

SEPTIMA.- EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A QUE CUALQUIER DESPERFECTO QUE SUFRAN LOS SERVICIOS SANITARIO, DE AGUA, CAÑOS, DESAGÜES, BOMBA, MAQUINARIA, ETC., DEL INMUEBLE QUE RECIBE EN ARRENDAMIENTO EN PERFECTO ESTADO, EL QUE DEVOLVERÁ AL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO, CON LA OBLIGACION DE INDEMNIZAR AL ARRENDADOR DE CUALQUIER DETERIORO QUE LE FUERE IMPUTABLE, AL ABSORVER POR SU CUENTA LOS GASTOS DE REPARACION CORRESPONDIENTES, Y EN EL ENTENDIDO DE QUE SI ALGUNA COSA LLEGARE A FALTAR O SE INUTILIZARA POR EL MAL USO DEL BIEN INMUEBLE, SE REPONDRA COMO NUEVA POR EL CONCEPTO DE REPARACIÓN Y REPOSICIÓN.

OCTAVA.- EL ARRENDATARIO SOLAMENTE PODRÁ REALIZAR OBRAS O MEJORAS EN EL INMUEBLE PREVIO PERMISO DE LA ARRENDADORA, SIEMPRE POR CUENTA DEL PRIMERO, SIN ESTAR OBLIGADO A NINGUN TIPO DE COMPENSACIÓN POR ESTE MOTIVO, Y LAS CUALES QUEDARAN A BENEFICIO DEL BIEN ARRENDADO SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO CONTRAVENGA A LO DISPUESTO POR ESTA CLÁUSULA.

NOVENA.- EL ARRENDADOR PODRA EXIGIR LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON INMEDIATA DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE POR LOS MOTIVOS EXPRESADOS EN LAS FRACCIONES I A LA VIII DEL ARTÍCULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y ADEMÁS:

A) LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LA RENTA EN LA FECHA ESTIPULADA AÚN CUANDO HUBIESE SIDO PAGADA POR EL FIADOR.

B) QUE EL INMUEBLE SE OCUPE PARA OTROS FINES DE LOS CONVENIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO.

C) QUE EL ARRENDATARIO CEDA O SUBARRENDE TODO O EN PARTE EL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO O HAGA CESIÓN TOTAL O PARCIAL DEL USO DEL MISMO SIN EL CONSENTIMIENTO EXPRESO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR.

D) LA FALTA DE CUMPLIMIENTO A CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA.- LA FALTA DE CUMPLIMIENTO POR EL ARRENDATARIO DE CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO, APARTE DE SER CAUSA DE RESCISIÓN DEL MISMO, LE IMPONE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR A LA ARRENDADORA PARTE DEL IMPORTE DE LAS RENTAS, A TÍTULO DE PENA CONVENCIONAL, POR EL EQUIVALENTE EN DINERO AL 60% (SESENTA POR CIENTO) DE CADA RENTA MENSUAL.

DÉCIMA PRIMERA.- EL ARRENDATARIO CONVIENE QUE SERA POR SU CUENTA LOS GASTOS Y PAGOS POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO, AGUA, LUZ, TELEFONO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE EL INMUEBLE RENTADO LO RECIBE CON LAS INSTALACIONES DE DICHS SERVICIOS.

DÉCIMA SEGUNDA.- MANIFIESTAN LAS PARTES QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE VIOLENCIA, ERROR, DOLO, NI LESIÓN, NI NINGÚN VICIO PARA EL CONSENTIMIENTO DEL MISMO, RENUNCIANDO DESDE ESTOS MOMENTOS A LAS ACCIONES, EXEPCIONES Y TÉRMINOS QUE LES FAVORECIERE, HACIÉNDOSE A ESE RESPECTO MUTUA Y RECIPROCA CONCESIÓN.

DÉCIMA TERCERA.- LO NO PREVISTO EN ESTE CONTRATO SE REGIRÁ EN SU ORDEN POR LAS DISPOSICIONES RELATIVAS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

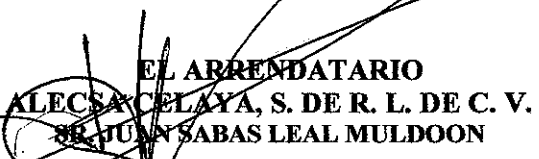
DÉCIMA CUARTA.- LOS GASTOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES QUE SE CAUSEN POR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, IMPUTABLES A EL ARRENDATARIO, SERÁN A CARGO DEL MISMO.

DÉCIMA QUINTA.- AMBAS PARTES RENUNCIAN AL FUERO DE LA COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES QUE POR RAZÓN DE SU DOMICILIO LES PUDIERA CORRESPONDER EN LO PRESENTE O EN LO FUTURO, POR LO QUE SE SOMETEN EXPRESAMENTE PARA LA DECISIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO A LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE CELAYA, GTO., Y LAS LEYES DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

CELAYA, ESTADO DE GUANAJUATO, A 23 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2016.



**EL ARRENDADOR**  
**CP ANTONIO SÁNCHEZ RAMOS**



**EL ARRENDATARIO**  
**ALECSA CELAYA, S. DE R. L. DE C. V.**  
**SR. JUAN SABAS LEAL MULDOON**