

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

En la ciudad de SAN LUIS POTOSI, S.L.P., en fecha 23 de junio de 2021, ente la presencia de los testigos que al final suscriben este documento, comparecieron por una parte, el C. ROMULO PETIT MAYNES, a quien en lo sucesivo se denominara EL ARRENDADOR. Por otra el C. JUAN ESCUTIA PEREZ, quien en lo sucesivo se le denominará EL ARRENDATARIO todo mexicanos mayores de edad, hábiles para contratar y obligarse, y dijeron que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento conforme a lo establecido por las disposiciones enmarcadas dentro del Código Civil para el Estado de SAN LUIS POTOSI, mismo que sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. El ARRENDADOR entrega en arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción, el siguiente bien inmueble:

UBICADO EN LA CALLE VENUSTIANO CARRANZA NÚMERO 9865 LOCAL 182-A, COLONIA CENTRO, SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P , el cual se destinará exclusivamente para local comercial.

SEGUNDA. El término de duración del presente contrato será de 12 meses, por lo que empezando a surtir sus efectos en fecha 1 DE JULIO DE 2021, termina en fecha 1 DE JULIO DE 2022; por tanto, en la fecha de vencimiento el ARRENDATARIO devolverá a el ARRENDADOR la posesión del inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, junto con sus mejoras y accesiones, renunciando expresamente al derecho de prórroga establecido por el artículo 9877 del Código Civil para el Estado de SAN LUIS POTOSÍ.

TERCERA. El ARRENDATARIO pagará a el ARRENDADOR por concepto de renta, la cantidad de \$35,000 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, por la totalidad de la vigencia de este contrato, es decir, por el periodo comprendido del día 1 DE JUNIO DE 2021 hasta el día 1 DE JULIO DE 2022; esta cantidad deberá ser pagadera en 12 mensualidades adelantadas los días 1 de cada mes, por valor de \$35,000 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), cada una más el Impuesto al Valor Agregado en el domicilio del ARRENDADOR ubicado en LA CALLE VENUSTIANO CARRANZA NUMERO 9865 INT. 1, COLONIA CENTRO, SAN LUIS POTOSI, S.L.P . No obstante lo anterior, durante la vigencia del contrato la

renta se incrementará cada 6 meses conforme al Índice de Precios al Consumidor que en el renglón de alquiler de inmuebles.

Si al finalizar la vigencia del presente contrato, el ARRENDATARIO sigue ocupando el inmueble sin autorización del ARRENDADOR, expresada ésta para que sea válida solo mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, durante el tiempo que siga ocupado, pagará por concepto de renta, por mensualidades adelantadas y en el domicilio especificado en el primer párrafo de esta cláusula la cantidad de \$35,000 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, al cual también se incrementará cada 12 meses en los términos especificados en el primer párrafo de esta cláusula. Esta renta no implica penalidad a cargo del ARRENDATARIO, sino solo renta pactada de antemano, para el supuesto acabado de referir. Esta renta también se exigirá durante el juicio de desocupación correspondiente, en su caso.

CUARTA. Si el ARRENDATARIO no desocupa el inmueble arrendado y no lo entrega al ARRENDADOR al término de la vigencia de este contrato, dará motivo a que se le aplique una pena equivalente al 25 % de las rentas que debieron de pagarse durante la vigencia del contrato, sin que ello implique que se prorrogue o nove este documento. Esta pena se hará efectiva por el solo retraso en la entrega del bien arrendado y es independiente de la renta referida en al cláusula TERCERA.

QUINTA. Todos los arreglos, composturas y reposición de cristales que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, serán por cuenta del ARRENDATARIO, por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato, como al desocupar la finca arrendada, el ARRENDADOR responderá de los vicios ocultos de la finca arrendada.

SEXTA. En caso de que el ARRENDATARIO incurra en mora en el pago de las parcialidades mensuales convenidas para pagar la renta total pactada, en el lugar y tiempo convenidos en este contrato, motivará que pague al ARRENDADOR un interés del 5 % mensual sobre las cantidades que deje de pagar puntualmente, desde la fecha en que debieron pagarse, hasta la fecha en que las liquide, y los abonos que en su caso hiciere, si los acepta el ARRENDADOR, se aplicarán primeramente a intereses y posteriormente a capital, según lo dispone el Código Civil para el estado de SAN LUIS POTOSI.

SÉPTIMA. El consumo de energía eléctrica y agua del inmueble arrendado, así como en su caso el correspondiente al uso de teléfono y pago de cuotas a la junta de colonos o Asociación de Condominios, en su caso, serán por cuenta del ARRENDATARIO. Al desocupar la finca arrendada el ARRENDATARIO deberá mostrar a el ARRENDADOR los justificantes de encontrarse al corriente en estos pagos. El servicio de energía eléctrica será contratado por el ARRENDATARIO a su propio

nombre, ante las oficinas correspondientes, debiendo dar de baja el contrato respectivo al desocupar la finca arrendada.

OCTAVA. El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR y éste recibe a la firma de este contrato, en calidad de depósito, la cantidad de \$95,000 (NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), a fin de garantizar el pago de las rentas, pena, servicios referidos en la cláusula anterior y daños al inmueble arrendado. Esta cantidad la regresará el ARRENDADOR a el ARRENDATARIO sin intereses, una vez desocupado el inmueble objeto de este contrato y recibido que sea éste de conformidad por el ARRENDADOR, previa justificación de encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de todos y cada uno de los servicios estipulados en la cláusula anterior, así como las demás consecuencias que se deriven de las obligaciones que a su cargo quedaron con motivo de la celebración de este contrato. Si alguno de estos conceptos no estuviere totalmente pagado, así como la pena convenida, de la cantidad depositada se cubrirán los conceptos correspondientes, regresándose la diferencia al ARRENDATARIO si resultare alguna a su favor, más si queda cantidad alguna a su cargo, el ARRENDADOR se la reclamará por separado como en derecho corresponda. El depósito a que se refiere esta cláusula se incrementará cada vez y en la misma proporción o porcentaje en que se incremente la renta, a fin de que siempre quede en garantía la cantidad equivalente a 3 meses de renta vigente, este ajuste deberá realizarse dentro de los 5 días naturales siguientes al incremento de la renta, su no pago oportuno por parte del ARRENDATARIO causará intereses en los términos de las cláusulas tercera y cuarta.

En el supuesto de que el ARRENDATARIO desee dar por terminada en forma anticipada la vigencia del presente contrato, queda convenido que tiene la obligación de pagar a el ARRENDADOR, la totalidad de la renta estipulada en la cláusula primera de este contrato, de conformidad con lo previsto en el código civil para el estado de SAN LUIS POTOSI. Ello en forma independiente de la obligación del ARRENDATARIO de estar al corriente en el pago de los servicios establecidos en la cláusula SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA.

NOVENA. El ARRENDATARIO recibe el inmueble arrendado con las instalaciones eléctrica, hidráulica y demás servicios, en forma adecuada; cualquier desperfecto o rotura de los mismos, será a cargo del ARRENDATARIO.

DÉCIMA. El ARRENDATARIO renuncia al derecho de preferencia establecido en el Código Civil para el estado de SAN LUIS POTOSÍ, para el caso de que el vencimiento del presente contrato el ARRENDADOR pretenda seguir arrendando. También renuncia al derecho de preferencia por el tanto establecido por el Código Civil para el estado de SAN LUIS POTOSI, para el supuesto de que el ARRENDADOR desee vender el inmueble arrendado.

DÉCIMA PRIMERA. El ARRENDATARIO deberá exhibir a el ARRENDADOR póliza de fianza expedida, mediante la cual al compañía de fianzas referida se obliga a pagar, en caso de mora del ARRENDATARIO a el ARRENDADOR las rentas, intereses, impuestos, servicios y demás prestaciones convenidas en el presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. Serán causales de rescisión del presente contrato:

Si el ARRENDATARIO destina la finca arrendada a un fin diferente al estipulado en la cláusula PRIMERA.

Si el ARRENDATARIO deja de pagar 3 meses consecutivos de renta incrementos e intereses en al forma y términos establecidos en la cláusula TERCERA.

Si el ARRENDATARIO varía el inmueble arrendado, aun con el carácter de mejora son el previo consentimiento dado por escrito por el ARRENDATARIO.

Si el ARRENDATARIO guarda, conserva o tiene en la finca arrendada materiales explosivos o inflamables.

Si el ARRENDATARIO tiene animales en al finca arrendada.

Si el ARRENDATARIO se conduce con indecencia o inmoralidad en contra de las buenas costumbres.

Si el ARRENDATARIO causa daños al inmueble arrendado.

Si el ARRENDATARIO no paga el servicio de agua, por adelantado, respecto del inmueble arrendado.

Si el ARRENDATARIO subarrenda, traspasa el inmueble arrendado, cede los derechos de este contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.

Si no exhibe la póliza referida en al cláusula DÉCIMA PRIMERA, dentro de los 5 días naturales siguientes a la firma de este contrato.

Si el ARRENDATARIO da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se ha hecho referencia, a las que prevé la ley, y en su caso, por el pago impuntual de las rentas, en el lugar y tiempo convenidos, dará motivo a que se le exija el pago de la pena estipulada en al cláusula CUARTA, la cual surtirá efectos por el solo retraso en el cumplimiento de la obligación y en efectos a partir de la fecha en que hubiere dado la violación o incumplimiento respectivo.

DÉCIMA TERCERA. El ARRENDATARIO será responsable de los gastos y honorarios que se causen con motivo de cualesquier controversia suscitada respecto a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

DÉCIMA CUARTA. Todos los gastos e impuestos que genere la celebración del presente contrato, será por cuenta del ARRENDATARIO a excepción del Impuesto Predial e Impuesto Sobre la Renta, que serán a cargo de el ARRENDADOR.

DÉCIMA QUINTA. JUAN CARLOS SALINAS STRAVI, quien también asiste a la celebración del presente contrato se constituye en FIADOR del ARRENDATARIO en

favor del ARRENDADOR, obligándose solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato, por parte del ARRENDATARIO constituyéndose por tanto en deudor directo del ARRENDADOR y renuncia expresamente a los beneficios del orden, excusión y división, previstos por el Código Civil para el Estado de SAN LUIS POTOSI, acepta que su obligación durará por todo el tiempo que dure la del ARRENDATARIO, hasta la devolución y entrega del inmueble arrendado y pago total de las rentas, intereses, impuestos y demás consecuencias pactadas en este contrato, renunciando de igual manera al beneficio establecido por el Código Civil del estado de SAN LUIS POTOSI

DÉCIMA SEXTA. Para la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de SAN LUIS POTOSI.

DÉCIMA SÉPTIMA. Para cualquier notificación con motivo del presente contrato, las partes señalan como domicilios convencionales los siguientes:

EL ARRENDADOR: _____.

EL ARRENDATARIO: _____.

EL FIADOR: _____.

DÉCIMA OCTAVA. La finca arrendada cuenta con los líneas telefónicas cuyos números son: 08121232 2,123213213213,123213,1232132, propiedad del ARRENDADOR, por tanto el pago por el uso del servicio de las mismas, durante la vigencia del este contrato será a cargo del ARRENDATARIO, quien la finalizar el contrato deberá mostrar que se encuentra al corriente en el pago de este servicio, aceptando que igualmente el deposito se le regresará solo hasta dos meses después, para verificar que no existan cargos en su contra con motivo del uso de las líneas telefónicas antes descritas. Si estas líneas se perdieran por causa imputable al ARRENDATARIO, deberá restituir las mismas al ARRENDADOR mediante el pago del importe correspondiente a la contratación de unas nuevas líneas , al precio que rija en el momento en que se contraten las nuevas líneas.

DÉCIMA NOVENA. Ambas partes manifiestan que mutuamente se reconocen el carácter con que comparecen a la celebración de este contrato, por haberse justificado previamente a satisfacción de ambas partes.

VIGÉSIMA. El ARRENDATARIO asume la obligación de sujetarse a las normas ecológicas y de desarrollo urbano que señalen las leyes respectivas, renunciando al beneficio establecido por el Código Civil para el Estado.

Leído que fue en voz alta el contenido del presente contrato a las partes que en el intervinieron, bien enteradas de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo estampando su firma en señal de aceptación.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

FIADOR

TESTIGOS