

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. RAFAEL CASTREJON DIAZ A QUIEN SE DENOMINARA EL ARRENDADOR Y POR LA OTRA LA SRA. NORBERTA PATRICIA JIMENEZ MARTINEZ QUIEN SE DENOMINARA EL ARRENDATARIO AL TENOR DE LASIGUENTES:

## DECLARACIONES

1.- EL ARRENDADOR DECLARA QUE:

A).- SER PERSONA FISICA

B) SER LEGITIMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE RIO PEÑOLES, MANZANA 6 LOTE 113, SECTOR J, LA CRUCECITA C.P. 70987 BAHIAS DE HUATULCO, OAX., EL PROPIETARIO TIENE PLENA CAPACIDAD LEGAL PARA ARRENDARLO Y SU OBJETO SOCIAL ENRE OTROS ES EL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO.

SU DOMICILIO ES CALLE RIO COPALITA MANZANA 12 LOTE 1 SECTOR "J" LA CRUCECITA, CP. 70987, BAHIAS DE HUATULCO, OAX.,

2., EL ARRENDATARIO DECLARA QUE.

A) ES UNA PERSONA FISICA

B) TIENE SU DOMICILIO EN CALLE PLAYA HUATULCO MANZANA 10 LOTE 20 SECTOR "U" LA CRUCECITA C.P. 70987 BAHIAS DE HUATULCO, OAX.

C) ACATARA LAS CONDICIONES DE ESTE CONTRATO

D) USARA LA LOCALIDAD MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO PARA LA ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS LOS CUALES SON SU SUSTENTO FAMILIAR.

## CLAUSULAS

1.- EL OBJETO DEL CONTRATO

TERMINO Y FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO

A) TEMINO

SE CELEBRA POR TIEMPO DETERMINADO DE DOS AÑOS DURANTE EL PERIODO DEL 11 DE ENERO DEL 2025 AL 10 DE ENERO DEL 2027, RENUNCIANDO EL ARRENDATARIO AL DERECHO DE PRORROGA AUN CUANDO ESTE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, EL TERMINO ES FORZOSO PARA AMBAS PARTES SIENDO CAUSA DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO EL ATRASO DE DOS MESES DE RENTA.

B) RENTAS Y SU MONTO.

EL ARRENDATARIO SE OBLIGA PAGAR A EL ARRENDADOR UNA RENTA MENSUAL DE \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) PARA DAR INICIO A ESTE CONTRATO EL ARRENDATARIO DEBE PAGAR POR ADELANTE A EL ARRENDADOR LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) DICHA CANTIDAD CUBRIRA LO CORRESPONDIENTE AL PRIMOS MES DE RENTA Y TAMBEN CUBRIRA LO CORRESPONDIENTE A UN DEPOSITO DE \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), QUE DEJARA EN GARANTIA. EL CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA , AGUA Y GAS CORRERAN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO Y SE TOMARA LECTURA DEL MEDIDOR DEL SERVICIO DE ENERGIA ELECTICA AL MOMENTO DE LA OCUPACION Y LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO CUBRA LA RENTA EN LOS PRIMEROS CINCO DIAS NATURALES POSTERIORES A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE CADA MES TOMANDO EN CONSIDERACION COMO TAL LA DE LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, DEBERA PAGAR ADEMÁS DE LA RENTA UN INTERES MORATORIO DEL 5% MENSUAL O LA PROPORCION EQUIVALENTE POR CADA DIA DE ATRASO.

SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DESOCUPE EL INMUEBLE AL TERMINO DE ESTE CONTRATO DEBERA PAGAR AL ARRENDADOR POR CONCEPTO DE RENTA LA CANITDAD DE 15 DIAS DE SALARIO MINIMO POR CADA DIA QUE TRANSCURRA A PARTIR DE LA TERMINACION DEL PERIODO A QUE SE REFIERE ESTE CONTRATO AUN CON LA OPOSICION DEL ARRENTARIO. LO ANTERIOR NO CAUSARA EFECTO SI MEDIA PREVIO ACUERDO DE AMPLIACION O PRORROGA.

POR EL PAGO QUE HAGA EL ARRENDATARIO EN LOS TERMINOS DEL PARRAFO ANTERIOR NO SE CONSIDERA EL CONTRATO PRORROGADO NI POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO, DESPUES DE VENCIMIENTO DEL TERMINO DE ESTE CONTRATO, AUNQUE EL ARRENDATARIO NO HAYA DESOCUPADO EL INMUEBLE.

POR LO QUE NO SE CONDIERA QUE HA OPERADO LA TÁCITA RECONDUCCON NI QUE SE ENTIENDA COMO RENOVADO ESTE CONTRATO.

EL PAGO DE LA RENTA SE EFECTUARA MENSUALMENTE A TAVES DE EFECTIVO EN UNA SOLA EXHIBICION, TODA MENSUALIDAD SERA PAGADA INTEGRA AUN CUANDO EL ARRENDATARIO SOLO OCUPE LA LOCALIDAD PARTE DEL MES AL RECIBIR EL PAGO EL ARRENDADOR EXPEDIRA MES CON MES CADA UNO DEL LOS ONCE PAGARES QUE EL ARRENDATARIO DEJARA FIRMADO A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

2.- INTALACIONES:

EL ARRENDATARIO A SU COSTA , PREVIA APROBACION DEL ARRENDADOR, PODRA INSTALAR EN EL INMUEBLE EL EQUIPO Y/O HACER LAS INSTALACIONES QUE CONSIDERE NECESARIAS DE ACUERDO AL USO AL QUE SE DESTINARA DEBERA EJECURTALAS DE ACUERDO CON LAS LEYES, REGLAMENTOS, DERECHOS Y DEMAS DISPOSICIONES QUE DE LAS AUTORIDADES EMANEN SE OBLIGA A NO ISNTALR EQUIPO ELECTRICO QUE SOBRECARGUE LAS LINEAS EXISTENTES Y EN EL CASO DE QUE SE AUTORICE A HACERLOS POR SU CUENTA REALIZARA LOS CAMBIOS NECESARIO. ACORDE A LOS REGLAMENTOS LOCALES, FEDERALES, DEL ESTADO O MUNICIPIO EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A NO UTILIZAR EQUIPO ELECTRICO QUE CONTRENGA UN ELEMENTO DE CALOR A MENOS QUE ESTE CONECTADO CON PILOTO ROJO.

3.- OBLIGACIONES DEL ARRENTADATARIO:

EL ARENDATARIO SE OBLIGA A NO PERMITIR ACTO ILEGALES O INMORALES EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, NO HACER USO DEL MISMO EN FORMA DISTINTA A LO PACTADO A NO INTRODUCIR EN EL INMUEBLE SUSTANCIAS INFLAMABLES, O EXPLOSIVAS, EXCEPTO CUANDO TENGA PERMINO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR, NO UTILIZAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN FORMA QUE CONSITUYA UN PERJUICIO A LOS DEMAS INQUILINOS QUE PUDIESE IMPUTAR MALA REPUTACION PARA EL INMUEBLE, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A NO DAÑAR NI PERJUDICAR LAS AREAS DE USO COMUN.

EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO DE CUALQUIERA DE ESTAS OBLIGACIONES SERA SUFFICIENTE PARA QUE EL ARREDADOR DE POR RESCINDIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN RESPONSABILIDAD DE ESTE.

4.- REPARACIONES, ALTERACIONES Y MEJORAS.

- A) ARRENDADOR: EL ARRENDADOR NO SERA RESPONSABLE DE NINGUN DAÑO AL OS BIENES DEL ARRENDATARIO O DE OTROS POR ROBO Y OTRA FORMA TAMPOCO SERA RESPOSABLE DE NINGUNA LESION O DE DAÑO QUE OCURRA A PERSONAS O BIENES YA SEA CAUSADO POR INCENDIO, EXPLOSION, DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES VAPOR-GAS, ELECTRICIDAD DE EL INMUEBLE ARRENDADO O DE TUBERIAS APARATOS O INTATLACIONES SANITARIAS O DE PLOMERIA O DEL TECHO

DE LA CALLE O DE SUPERFICIE O DE CUALQUIER OTRA NATURALESZA TAMPOCO SERA REPOSABLE DE NINGUN DEFECTO OCULTO EN EL INMUEBLE ARRENDADO OCASIONADO POR CAUSAS AJENAS AL ARRENDADOR.

TODOS LOS BIENES DEL ARRENDATARIO QUE SE ENCUENTREN O ESTEN ALMACENADOS EN EL INMUEBLE ARRENDADO, SE MANTENDRAN EN ESA FORMA BAJO RIESGO DEL MISMO .

EL ARRENDATARIO DARA AVISO DE INMEDIATO AL ARRENDADOR EN CASO DE INCENDIO O ACCIDENTE EN EL INMUEBLE ARRENDADO.

B) EL ARRENDATARIO.

1).- EL ARRENDATARIO A SU COSTA, DEBERA CONSERVAR Y MANTENER EN BUENAS CONDICIONES EL INMUEBLE Y DEBERA REALIZAR LAS DIVERSAS REPARACIONES QUE SEAN NECESARIAS. EXCEPTO EN LOS CASOS DERIVADOS DEL DETERIORO POR SU USO NORMAL. Y DE TODAS AQUELLAS OTRAS PARTES DEL INMUEBLE DIVERSAS A LAS QUE SE REFIEREN LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO A SU COSTA DEBERA REPARAR LAS GOTERAS LAS INSTALACIONES DE PLOMERIA NO PODRAN SER USADAS PARA FINES DIVERSOS A AQUELLOS PARA LOS QUE FUERON CONSTRUIDAS EL COSTO DE CUALQUIER DESCOMPOSTURA INTERRUPCIÓN O DAÑO RESULTANTES DE LA VIOLACION DE ESTA DISPOSICIÓN SERA POR CUENTA DEL ARRENDATARIO . EL ARRENDATARIO DEBERA EN TODO MOMENTO MANTENER EN BUEN ESTADO LOS CRISTALES DE EL INMUEBLE EN CASO DE QUE POR CUALQUIER CAUSA ESTOS FUERAN QUEBRADOS DEBERA SER RESPUESTO POR EL ARRENDATARIO.

2) SI EL ARRENDATARIO NO LLEVA A CABO LAS REPARACIONES NORMALES A EL INMUEBLE EL ARRENDADOR PODRA SOLICITAR AL ARRENDATARIO QUE LAS EFECTURE EN FORMA INMEDIATA. PERO EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO SE REHUEVE O SEA NEGLIGENTE EN INICIAR DICHAS REPARACIONES Y TERMINARLAS EN FORMA ADECUADA Y OPORTUNAMENTE CONFORME A LAS CIRCUNSTANCIAS EL ARRENDADOR PODRA PERO NO SE ESTARA OBLIGADO A HACER DICHAS REPARACIONES O HACER LOS ARREGLOS NECESARIOS PARA QUE SE HAGAN TALES REPARACIONES. EN ESTE CASO EL ARRENDADOR NO SERA RESPONSABLE PARA CON EL ARRENDATARIO POR PERDIDAS O DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUEDAN SUFRIR EN VIRTUD DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y EL ARRENDATARIO DEBERA A SOLICITUD DEL ARRENDADOR PAGAR DE INMEDIATO EL COSTO EROGADO EN DICHAS REPARACIONES.

3.- SIN ANTES HABER OBTENIDO EL CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO NO PODRA HACER O PERMITIR NINGUNA ALTERACION MEJORA O EDICION DE LAS PAREDES Y EXTERIORES DE EL INMUEBLE.

5) SERVICIOS PUBLICOS.

INSTLACIONES ELECTRICAS EL ARRENDATARIO POR SU CUENTA DADO EL DESTINO DE EL INMUEBLE HARA LOS PAGOS DE CONSUMO DE LA ENERGIA ELECTICA Y CUANDO DESOCUPE EL INMUEBLE EL ARRENDATARIO ENTREGARA AL ARRENDADOR EL FINIQUITO DE NO ADEUDO DE DICHO CONSUMO EL ARRENDATARIO ENTREGARA BIMESTRALMENTE AL ARRENDADOR LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES AL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA AGUA POTABLE, QUEDA ESTABLECIDO QUE POR EL SERVICIO DE AGUA POTABLE EL ARRENDATARIO PAGARA MENSUALMENTE LO CORRESPONDIENTE A SU CONSUMO LA ALTERACION DE MEDIDORES DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA SERAN RESPONSABILIDAD DE EL ARRENDATARIO DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO.

6) CESION Y SUBARRENDAMIENTO.

A) EL ARRENDATARIO NO TENDRA DERECHO A CEDER, TRASPASAR O SUBARRENDAR TODO O PARTE DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO O CUALESQUIERA DE LOS DERECHOS DERIVADOR DEL MISMO A CUALQUIER OTRA PERSONA FISICA O MORAL, SIN PREVIO CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR.

B) TODOS O CUALESQUIERA DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE TENGA EL ARRENDADOR EN ESTE CONTRATO PODRAN SER CEDIDOS SIN NECESIDAD DE OBETENER EL CONSENTIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

7.- ACCESO AL APROPIEDAD ARRENDADA.

EN CASO DE EMERGENCIA DEBIDAMENTE COMPROBADA EN TODO TIEMPO EL ARRENDADOR TENDRA DERECHO A ENTRAR A EL INMUEBLE PARA INPECCIONARLO Y PARA HACER REPARACIONES POR UN PERIODO QUE SE INICIARA SENTA DIAS ANTES DE LA TERMINACION DE ESTE CONTRATO

8) ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

EL ARRENDATARIO SE OBLIGA:

A) QUE TODA LA BASURA Y DEPERDICIOS SE CONSERVARAN EN RECIPIENTES PARA SER RECOGIDOS EN FORMA, TIEMPO Y LUGARES QUE ESPECIFIQUE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO DEBERA ALMACENAR SOLAMENTE EN FORMA TEMPORAL TODA CLASE DE BASURA DENTRO DE EL INMUEBLE Y NO DEBERA INCINERAR BASURA DE NINGUNA ESPECIE DENTRO O FUERA DE EL INMUEBLE.

-  15
- B) NINGUNA ANTENA SERA COLOCADA EN EL TECHO O EN EL EXTERIOR DE LAS PAREDES DE EL INMUEBLE SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO O POR ESCRITO DEL EL ARRENDADOR
  - C) CONSERVAR LIMPIAS LAS AREAS COMUNES Y NO PERMITIR QUE SE COLOQUEN OBJETOS QUE PUEDAN OBSTRUIR EL USO DE DICHAS A REAS
  - D) EL ARRENDATARIO NO COLOCARA NI HARA QUE SE COLOQUEN O MANTENGAN EN NINGUNA PUERTA PARED O VENTANA EXTERIOR DEL INMUEBLE ARRENDADO NINGUN ANUNCIO , TOLDOS O CUBIERTA VOLADIZA NI MATERIAL DE PUBLICIDAD NI NINGUNA OTRA COSA DE CUALQUIER CLASE, NI COLOCARA , NI MANTENDRA NINGUN DECORADO, LETRERO O MATERIAL DE PUBLICIDAD EN LOS VIDRIOS DE NINGUNA VENTANA O PUERTA DE EL INMUEBLE, SIN OBTENER PRIMERO LA APROBACION POR ESCRITO DEL EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO CONVIENE ASI MISMO EN CONSERVAR EL BUEN ESTADO Y EN TODO MOMENTO CUALQUIER ANUNCIO TOLDOS Y CUBIERTA VOLADIZA, MARQUESINA, DECORACION, LETRERO, MATERIAL DE PUBLICIDAD O CUALQUIER OTRA COSA QUE SE HAYA AUTOIZADO.

#### 9- ANUNCIOS Y PUBLICIDAD.

SI EL ARRENDATARIO DESEARE PONER ALGUN ANUNCIO EN LA LOCALIDAD MATERIA DEL ARRENDAMIENTO O HACER ALGUNA OBRA DE READAPTACION DENTRO O FUERA DE LA MISMA LOCALIDAD. DEBERA RECABAR PREVIAMENTE POR ESCRITO LA AUTORIZACION DEL ARRENDADOR.

#### 10- LIMITACIONES Y REPOSABILIDAD.

EL ARRENDATARIO SERA REPOSABLE POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS POR LA CONSTRUCCION DEFECTUOSO DE LAS MEJORAS POR EL REALIZADAS

EL ARRENDADOR NO SERA RESPONSABLE POR INTERRUPCION EN EL SERVICIO DEL AGUA, GAS, ELECTRICIDAD O CUALQUIER OTRO SERVICIO EN EL INMUEBLE ARRENDADOR.

 16

DURANTE EL PERIODOS DE ADAPTACION O MEJORAS DE EL INMUEBLE ARRENDADO AUN Y POSTERIOR A ESTE EL ARRENDATARIO SERA EL UNICO RESPONSABLE DE CUALQUIER OBLIGACIONES LABORAL, FISCAL Y GENERAL DE CUALQUIER NATURALEZA, QUE SE ORIGINE EN CUANTO A POR CUALQUIER TRAJADOR O SUBORDINADO O DE LOS SUBCONTRATISTAS QUE UTILICE Y CONVIENE EN MANTENER A SALVO O EN SU CASO COMPENSAR INMEDIATAMENTE AL ARRENDADOR POR CUALQUIER CARGO Y OBLIGACION IMPUESTA CON TAL MOTIVO POR CUALQUIER AUTORIDAD O TERCERA PERSONA.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

A) LOS TERMINOS Y DISPOSICION DE ESTE CONTRATO, SERAN OBLIGATORIAS PARA AMBAS PARTES Y SERAN APPLICABLES A LOS HEREDEROS SUCESORES O CESIONARIOS DE LAS MISMAS.

B) ESTE DOCUMENTO CONTIENE TODAS LA CONDICIONES DE ACUERDO ENTRE PARTES Y NO PODRA SER MODIFICADO ORALMENTE NI EN NINGUNA OTRA FORMA SINO MEDIANTE CONVENIO ESCRITO FIRMADO POR AMBAS PARTES .

C.- EN CASO DE QUE CUALQUIERA DE LAS PARTES ESTAB LEZCA ACCION JUDICIAL EN CONTA DE LA OTRA POR LA POSEACION DE EL INMUEBLE O PARA EL PAGO DE CUALQUIER CANTIDAD A QUE SE REFIERE ESTE CONTRATO O POR EL INCUMPIEMIENTO DE CUALQUIER OBLIGACION DEL MISMO LA PARTE QUE OBTENGA SENTENCIA FAVORABLE TENDRA DERECHO A COBRARLE A LA OTRA LOS GASTOS Y LOS COSTOS CORESPONDIENTES INCLUYENDO HONORARIOS DEL ABOGADO.

D.- TODOS LOS PAGOS Y OBLIGACIONES QUE SE REQUIEREN CONFORME A ESTE CONTRATO SERAN PAGADOS Y EJECUTADOS PRECISAMENTE EN LA FECHA ESPECIFICA DE DICHO PAGO O EJECUCION .

E) LAS PARTES CONVIENEN EN QUE SE SOMETERN A LAS JURISDICCION DE LOS TRIBULANES COMUNES DE LA CIUDAD DE BAHIAS DE HUATULCO, OAX. RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO QUE POR RAZON DE SUS DOMICILIO PRESENTE O FUERA POR CUALQUIER OTRA CAUSA QUE PUDIERE LLEGAR A CORRESPONDERLE.

EL TESTIMONIO DE LOS ANTERIORES LAS PARTES HAN CELEBRADO ESTE CONTRATO EN LA CIUDAD DE BAHIAS DE HUATULCO, OAXACA EN DIA 11 DE ENERO DE 2025.

