

2-2 fcm-10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA **DESARROLLADORA ALAMEDA, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR **MÓNICA RODRÍGUEZ GÓMEZ**, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO EL **ARRENDADOR**; Y POR OTRA PARTE LA PERSONA ESTABLECIDA EN LA **DEFINICIÓN PRIMERA** DEL CAPITULO DE DEFINICIONES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL **ARRENDATARIO**; ASÍ COMO LA PERSONA INDICADA EN LA **DEFINICIÓN SÉPTIMA** DEL CAPITULO DE DEFINICIONES COMO **OBLIGADO SOLIDARIO**, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, DECLARACIONES Y SUBSECUENTES CLÁUSULAS.

DEFINICIONES

PRIMERA.- ARRENDATARIO.	Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
SEGUNDA.- INMUEBLE ARRENDADO.	Local número 24 del centro comercial Plaza Murano ubicado en Avenida Murano número 151 Colonia Ejido, de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, código postal 36643.
TERCERA.- SUPERFICIE APROVECHABLE DEL INMUEBLE ARRENDADO.	Planta baja 100.00 m ² Sin planta alta
CUARTA.- MONTO POR PRONTO PAGO DE LA RENTA Y MANTENIMIENTO.	Arrendamiento \$23,000.00 (veintitrés mil pesos 00/100 M.N.) más IVA Mantenimiento \$3,450.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) más IVA
QUINTA.- TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO.	09 de diciembre de 2024 a 08 de diciembre de 2029
SEXTA.- NEGOCIACIÓN MERCANTIL.	Oficinas de atención a clientes JAPAMI
SÉPTIMA.- OBLIGADO SOLIDARIO.	Sin obligado solidario

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara el Arrendador, a través de su representante legal, que:

- a) Su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas mediante Escritura Pública número 17,208 de fecha 22 de mayo de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público número 49 de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, Licenciado José Aben Amar González Herrera, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, bajo el folio 16481*17 de fecha 31 de agosto de 2006.
- b) Mónica Rodríguez Gómez, cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente contrato en todos sus términos y condiciones, y que las mismas no le han sido revocadas a la fecha, las cuales constan en la Escritura Pública número 12,581 de fecha 12 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Notario Público número 06 de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, Licenciado Fernando Ramos Alcocer.
- c) Su domicilio fiscal es el ubicado en avenida Murano #151, colonia Ejido Irapuato, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, código postal 36643 y su domicilio para recibir pagos es el ubicado en calle Mirador del Valle #3088, fraccionamiento Villas de Irapuato, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, código postal 36670.
- d) Se encuentra debidamente inscrita en Registro Federal de Contribuyentes con clave DAL060522PD9.
- e) Es propietaria del inmueble objeto de arrendamiento sobre el cual se desarrolló la sección correspondiente del centro comercial Plaza Murano, tal y como se acredita en la escritura pública número 15,556 de fecha 27 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del Notario Público número 60 de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, Licenciado Carlos Alberto Casas Razo.
- f) La definición tercera del capítulo de definiciones especifica la superficie aprovechable del inmueble objeto de arrendamiento, asimismo se agrega al presente contrato un plano de localización y un plano del inmueble (Anexo A).

SEGUNDA.- Declara "EL ARRENDATARIO", a través de su Director General y Apoderado Legal que:

- a) Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio y que tiene a su cargo la prestación de los servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento, Disposición de Aguas Residuales y Saneamiento en su territorio, de conformidad a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 32 fracción V, 38 fracción I del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 167 fracción I y 168 fracción II, inciso a) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 2 y 7 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- b) En Sesión de Ayuntamiento número 3 Ordinaria, celebrada el día 7 de noviembre de 2024, se aprobó por mayoría de votos el nombramiento de Roberto Castañeda Tejeda, como Director General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
- c) Roberto Castañeda Tejeda cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 fracción X del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el municipio de Irapuato, Guanajuato.
- d) El Director General y el Apoderado Legal, acuden conjuntamente a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que les otorga el Poder Especial de Administración contenido en la Escritura Pública 17,727 de fecha 21 de noviembre de 2024, pasada ante la fe del Notario Público número 6, Lic. Fernando Ramos Alcocer en legal ejercicio del Partido Judicial de la ciudad de Irapuato, Estado Guanajuato, mandato que a la fecha no les ha sido limitado ni revocado, el cual, fue otorgado por el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., con fundamento en el artículo 43 fracción IX del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el municipio de Irapuato, Guanajuato.
- e) Tiene establecido su domicilio en Prolongación Juan José Torres Landa número 1720, Colonia Independencia de la Ciudad de Irapuato, Gto., Código Postal 36559, mismo que señala para los fines y efectos legales de este convenio.
- f) Su Registro Federal de Contribuyentes es JAP841102C29.

TERCERA.- Declaran las partes:

- a) Que se reconocen la capacidad legal con la que participan en este acto y asumen sus consecuencias y obligaciones, con plena responsabilidad, conscientes de que, en su celebración, no ha mediado error, dolo, violencia o mala fe, estando plenamente enteradas de su contenido y alcances legales, con base en lo cual emiten libre y responsablemente su voluntad.

Realizadas las anteriores declaraciones, las partes formalizan el presente Contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. El Arrendador concede al Arrendatario, a partir de la fecha del presente instrumento legal el uso y goce temporal del inmueble identificado en la definición segunda del capítulo de definiciones ubicado dentro del centro comercial Plaza Murano, el cual es aceptado en tal carácter por el Arrendatario.

SEGUNDA.- TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO. El término del arrendamiento es el señalado en la definición quinta del capítulo de definiciones, concluyendo por tanto, al vencimiento de ese plazo sin necesidad de previo aviso o notificación alguna, tal y como lo establece para los contratos de este tipo el artículo 1991 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, manifestando expresamente que el presente contrato no se prorrogará por el simple transcurso del tiempo, renunciando el Arrendatario expresamente a los beneficios que le otorga el artículo 1992 en su primer párrafo del

TERCERA.- DESOCUPACIÓN ANTICIPADA. En caso de que el Arrendatario quisiera desocupar el inmueble arrendado antes del vencimiento del término pactado en la definición quinta del capítulo de definiciones, deberá estar al corriente en el pago de la renta y cubrir el importe de las rentas restantes, como indemnización por la desocupación anticipada, debiendo notificar en forma indubitable y por escrito al Arrendador con treinta días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda desocupar y entregar el inmueble.

CUARTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE. El Arrendador realiza la entrega física del inmueble al Arrendatario al momento de firma del presente contrato, quién a su vez lo recibe a su entera conformidad. Asimismo, las partes acuerdan que el Arrendador no ha ofrecido al Arrendatario realizar reparaciones, ni se ha comprometido a alterar, remodelar o de cualquier otra forma modificar el inmueble.

QUINTA.- DESTINO DEL INMUEBLE. El Arrendatario se obliga a destinar el inmueble única y exclusivamente para local comercial, en el entendido de que el Arrendatario destinará dicho inmueble para desarrollo de la negociación mercantil que se indica en la definición sexta del capítulo de definiciones. En caso de que llegue a usarse para fines distintos, el Arrendador podrá dar por rescindido el presente contrato de forma unilateral y sin necesidad de declaración judicial, y podrá reclamar el pago de los daños y perjuicios.

En el supuesto de que el Arrendatario destine el inmueble arrendado con fin distinto al establecido en la definición sexta del capítulo de definiciones y con ello se dicte resolución ejecutoriada en donde se aplique al local la Ley de Extinción de Dominio ya sea Federal o Local, éste se obliga a indemnizar al Arrendador la cantidad que resulte de aplicar el valor de venta que tuviese la propiedad al momento de su extinción, debiendo cubrir dicha indemnización a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a que se dicte el acuerdo en donde quede ejecutoriada la sentencia de extinción de dominio.

En caso de que la negociación mercantil que se indica en la definición sexta del capítulo de definiciones lo requiera, el Arrendatario se compromete a realizar los trámites correspondientes para conseguir el permiso de uso de suelo correspondiente ante la autoridad competente, siendo éste el único responsable por las multas y sanciones que se generen por la omisión de este hecho, comprometiéndose a cubrir las en su totalidad.

QUINTA BIS. AFORO. Las partes acuerdan que, para el correcto aprovechamiento del inmueble arrendado, el aforo permitido será libre, incluyendo empleados, clientes, así como proveedores del Arrendatario.

SEXTA.- RENTA Y BENEFICIO POR PRONTO PAGO. El Arrendatario pagará mensualmente dentro de los primeros 25 veinticinco días de cada mes contractual por concepto de renta la cantidad de \$265 pesos por metro cuadrado de superficie aprovechable del inmueble arrendado, la cual quedó señalada en la definición tercera del capítulo de definiciones; no obstante, las partes pactan que para el caso de que el Arrendatario cubra la pensión rentística de forma puntual dentro de los primeros 20 veinte días naturales del mes contractual, el Arrendador aplicará un descuento al monto de la renta, resultando de ello el monto señalado en la definición cuarta del capítulo de definiciones; las partes manifiestan que en caso de ser aplicable el descuento que a esta cláusula se refiere, el monto de la renta no deberá entenderse novado ni modificado de forma alguna.

Las partes acuerdan que la mensualidad por concepto de renta deberá ser pagada íntegramente en la forma y tiempo estipulados aún y cuando el Arrendatario ocupe el inmueble un solo día o parte del mes, y el Arrendatario no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo título alguno judicial o extrajudicial, así como por la falta de composturas o reparaciones que dejare de hacer el Arrendador. En consecuencia, el Arrendatario deberá de pagar la renta íntegramente en la forma y términos convenidos. En caso de que el Arrendatario incumpla con el pago puntual de la pensión rentística, el Arrendador podrá dar por rescindido el presente contrato de forma unilateral y sin necesidad de declaración judicial, y podrá reclamar el pago de los daños y perjuicios.

SÉPTIMA.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y BENEFICIO POR PRONTO PAGO. A fin de cubrir los gastos de administración, recolección de basura, arreglo y ambientación de las áreas de uso común del centro comercial, el Arrendatario pagará mensualmente dentro de los primeros 25 veinticinco días de cada mes contractual por concepto de cuota de mantenimiento la cantidad

equivalente al 15% quince por ciento de la cantidad que por concepto de renta vigente pague el Arrendatario al Arrendador, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente; no obstante, las partes pactan que para el caso de que el Arrendatario cubra la cuota de mantenimiento de forma puntual dentro de los primeros 20 veinte días naturales del mes contractual, el Arrendador aplicará un descuento al monto de la cuota de mantenimiento, resultando de ello el equivalente al 15% quince por ciento del monto señalado en la definición cuarta del capítulo de definiciones; las partes manifiestan que en caso de ser aplicable el descuento que a esta cláusula se refiere, el monto de la cuota de mantenimiento no deberá entenderse novado ni modificado de forma alguna.

Las partes acuerdan que la mensualidad por concepto de cuota de mantenimiento deberá ser pagada íntegramente en la forma y tiempo estipulados aún y cuando el Arrendatario ocupe el inmueble un solo día o parte del mes, y el Arrendatario no podrá retener el pago de dicha cuota en ningún caso. En consecuencia, el Arrendatario deberá de pagar la cuota de mantenimiento íntegramente en la forma y términos convenidos. En caso de que el Arrendatario incumpla con el pago puntual, el Arrendador podrá dar por rescindido el presente contrato de forma unilateral y sin necesidad de declaración judicial, y podrá reclamar el pago de los daños y perjuicios.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO. En este acto el Arrendador otorga al Arrendatario, un periodo de gracia de 3 meses, computándose a partir de la firma del presente contrato, es decir del 09 de diciembre de 2024 hasta el 08 de marzo de 2025, en el periodo referido no se causará obligación de pago de renta ni cuota de mantenimiento a cargo del Arrendatario; lo anterior, con el objeto de que este último pueda realizar las adaptaciones necesarias al inmueble arrendado y tramitar los permisos necesarios para su funcionamiento, por lo que el primer pago por concepto de renta, así como por concepto de cuota de mantenimiento, se causarán y se pagarán a partir del día 09 de marzo del año 2025.

A partir de entonces, sin necesidad de aviso previo o notificación alguna, el Arrendatario realizará el pago del importe de las rentas mensuales y las cuotas de mantenimiento correspondientes a su cargo en el domicilio del Arrendador, siendo este el ubicado en calle Mirador del Valle #3088, fraccionamiento Villas de Irapuato, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, código postal 36670. No obstante, el Arrendatario también podrá realizar los pagos antes señalados mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta de la cual es titular el Arrendador y que se señala a continuación:

DESARROLLADORA ALAMEDA, S.A. DE C.V.		
BANCO	CUENTA DEPOSITO	CUENTA CLABE
BBVA	0164115635	012222001641156353

Las partes acuerdan y están conscientes que el Arrendatario solamente podrá acreditar el cumplimiento de pago de las rentas mensuales y de las cuotas de mantenimiento a su cargo, mediante el complemento de pago debidamente timbrado por el Arrendador. Por lo anteriormente acordado no se admitirá al Arrendatario acreditar pago alguno en forma diversa a la antes señalada.

Asimismo, las partes pactan que los pagos efectuados por el Arrendatario serán aplicados por el Arrendador en el siguiente orden: i) Penas, ii) Intereses moratorios, iii) Mantenimiento, iv) Renta, aplicándose en primer lugar a los montos más antiguos.

NOVENA.- INCREMENTOS. Las partes acuerdan expresamente que el monto de la renta pactada en el presente contrato se incrementará anualmente en forma automática y sin necesidad de previo aviso en los meses de diciembre de cada año, de igual forma se incrementará en la misma proporción el monto por pronto pago de la renta y cuota de mantenimiento a que se refiere la definición cuarta del presente contrato, por lo que; cada aniversario y hasta que el Arrendatario desocupe y entregue al Arrendador la posesión física, material y jurídica del inmueble arrendado, el monto de la renta, cuota de mantenimiento y el monto de estos con descuento por pronto pago en vigor se incrementará de acuerdo al factor porcentual que resulte de la ecuación siguiente: el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado en el portal del SAT correspondiente al de dos meses anteriores del mes al que se deba aplicar el incremento, entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado en el portal del SAT del mes homólogo al del año anterior más dos puntos porcentuales.

NOVENA BIS.- DEPÓSITO. Las partes acuerdan expresamente que no se exigirá un depósito en garantía como parte de este contrato de arrendamiento. No obstante, el Arrendatario se compromete expresamente a:

1. Responsabilidad por servicios: Liquidar la totalidad de los servicios básicos (agua, luz, gas, teléfono, internet u otros aplicables) relacionados con el inmueble arrendado. En caso de existir adeudos al momento de la terminación del contrato, el Arrendatario se obliga a cubrirlos en su totalidad antes de entregar el inmueble.

2. Responsabilidad por daños: Reparar, restituir o indemnizar por cualquier daño ocasionado al inmueble arrendado durante el periodo de vigencia del contrato, exceptuando aquellos atribuibles al uso normal y desgaste natural del bien.

La falta de cumplimiento de estas obligaciones facultará al Arrendador para exigir el pago correspondiente por la vía que considere pertinente, incluyendo la compensación de los costos mediante las instancias legales aplicables.

DÉCIMA.- INTERÉS MORATORIOS. En el caso de que el Arrendatario incumpla con el pago oportuno de cualquier cantidad a su cargo conforme a este contrato, el saldo insoluto de dicha cantidad causará intereses moratorios por mes de retraso o la parte proporcional que corresponda al efectuarse el pago, obligándose el Arrendatario a pagar al Arrendador por concepto de intereses moratorios el 4% cuatro por ciento mensual más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA.- MEJORAS DEL ARRENDATARIO. Las mejoras del Arrendatario estarán sujetas a la previa aprobación por escrito del Arrendador, las cuales deberán cumplir con la reglamentación aplicable, incluyendo la previa obtención de autorizaciones y licencias de cualquier autoridad competente. Por lo anterior, el Arrendador estará facultado para inspeccionar la correcta ejecución de los trabajos de construcción de las mejoras del Arrendatario.

Los contratistas deberán contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra reclamaciones por daños a las personas y sus bienes que ocurran con motivo de la construcción de las mejoras del Arrendatario en el inmueble arrendado durante todo el plazo en que se encuentren realizando las mismas, por un monto asegurado que deberá ser acordado por las partes previamente a su aprobación por el Arrendador, el cual dependerá de la naturaleza de las mismas.

El Arrendatario será responsable frente al Arrendador respecto de:

- a) La realización de las mejoras del Arrendatario conforme a los planos y especificaciones aprobados por el Arrendador y las autoridades competentes;
- b) El pago oportuno y completo a todos los contratistas, subcontratistas, proveedores y trabajadores que se contraten para la realización de las mejoras del Arrendatario de que se trate; y,
- c) El cumplimiento de sus obligaciones por parte del Arrendatario y/o sus contratistas y subcontratistas, incluyendo el pago de todos los adeudos a su cargo con entidades gubernamentales, federales, estatales, municipales, organismos desconcentrados o descentralizados de los anteriores, incluyendo el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), con motivo de la realización de las mejoras del Arrendatario. En tal virtud, el Arrendatario desde este acto libera al Arrendador de toda y cualquier responsabilidad en relación con tales obligaciones del Arrendatario.

El Arrendatario se obliga a entregar al Arrendador, dentro de los 15 (quince) días siguientes de concluida cualquier obra relacionada con las mejoras del Arrendatario, copia de las liquidaciones de los pagos señalados en los incisos b) y c) de esta cláusula, y certificación del director responsable de las mejoras del Arrendatario de que se trate, haciendo constar que se cumplieron los requisitos señalados en el inciso a) de esta cláusula. En todo caso, el Arrendatario quedará obligado a mantener en paz y a salvo al Arrendador de cualquier reclamación, procedimiento administrativo, demanda y/o juicio de cualquier naturaleza, incluyendo laboral, fiscal o ambiental y a indemnizar al Arrendador por cualquier daño o pérdida que el Arrendador sufra con motivo del incumplimiento del Arrendatario y/o sus contratistas, subcontratistas, arquitecto y/o director responsable de la obra o cualquier proveedor, a cualquiera de las obligaciones consignadas en esta cláusula.

Antes del vencimiento del término del arrendamiento o a la terminación por cualquier causa del contrato, las partes acuerdan que todas las mejoras del Arrendatario deberán ser removidas a costa del Arrendatario, excepto por aquellas que el Arrendador acepte mantener a beneficio del inmueble arrendado por escrito. Con anterioridad a la terminación por cualquier causa de este contrato, el Arrendatario, a su costa, deberá reparar todos y cada uno de los daños ocasionados por dicha remoción y restaurar el inmueble arrendado a su condición existente a la fecha de suscripción del presente instrumento, salvo el deterioro normal de su uso.

El Arrendatario a su costa y responsabilidad podrá instalar dentro del inmueble arrendado las instalaciones comerciales que requiera, siempre y cuando: (i) no se alteren las características estructurales del inmueble arrendado y no sobrecarguen ni dañen los pisos; (ii) su instalación y remoción sin dañar el inmueble arrendado y (iii) su uso e instalación cumpla con la reglamentación aplicable. A la terminación por cualquier causa del contrato, el Arrendatario a su costa se obliga a remover las instalaciones comerciales y letreros, debiendo reparar a su costo cualquier daño que en su caso ocasiona dicha remoción, mismas que deberán concluirse con anterioridad a la restitución de la posesión del inmueble arrendado al Arrendador.

DÉCIMA SEGUNDA.- MEJORAS DEL ARRENDADOR. En el entendido que el inmueble arrendado se limita al bien identificado en la definición segunda del capítulo de definiciones ubicado dentro del centro comercial Plaza Murano, el Arrendador contará con facultades para ejecutar dentro de las áreas comunes de la plaza comercial las modificaciones, remodelaciones, excavaciones, demoliciones y en general cualquier tipo de obra como construcción de nuevos locales, áreas para arrendar, estacionamientos o cualquier área que convenga a sus intereses, sin que ello signifique mudar la forma del inmueble arrendado o intervenir en el uso legítimo de ella o que estorbe o embarace de forma parcial o total el uso del inmueble arrendado al Arrendatario. Por lo anterior, el Arrendatario no podrá hacer reclamación alguna al Arrendador, ya sea judicial o extrajudicial, en la que se alegue o ataque directa o indirectamente el derecho del Arrendador referido en el párrafo que antecede.

DÉCIMA TERCERA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. A la terminación de este contrato por cualquier causa, el Arrendatario está obligado a desocupar y restituir la posesión del inmueble al Arrendador, sin retraso y sin necesidad de que el Arrendador lo requiera o que una orden judicial lo determine. El inmueble deberá ser restituido al Arrendador materialmente en las mismas condiciones que tenía en la fecha de suscripción de este contrato, salvo por el desgaste del uso normal de sus construcciones.

Las partes acuerdan formalizar la restitución de la posesión del inmueble al Arrendador a través de la elaboración de un acta, la cual deberá ser firmada por ambas partes o sus respectivos representantes legales. Dicha acta documentará de manera detallada circunstancia relacionada con dicha entrega y recepción.

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL. Sin pena convencional.

DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El Arrendatario con la firma del presente contrato contrae las siguientes obligaciones:

- a) Sujetarse estrictamente a las disposiciones generales y especiales que el Arrendador dicte para la conservación de la armonía, buena imagen y comportamiento de la plaza tales como de limpieza, orden, tránsito, uso del estacionamiento, etcétera; aclarando que el Arrendador será responsable de las labores de limpieza y recolección de basura de las áreas de servicio del centro comercial, lo cual se solventará a través de las cuotas de mantenimiento.
- b) El Arrendatario pagará los servicios contratados por éste, como pueden ser energía eléctrica, agua, gas, servicios de telecomunicaciones entre otros, por lo que a la fecha de desocupación y devolución del inmueble arrendado o en cualquier momento en que fuere requerido para ello, deberá demostrar estar al corriente en sus pagos con la exhibición de los recibos correspondientes y con el estado de cuenta de los servicios utilizados. Al término del contrato y devolución del inmueble arrendado el Arrendatario deberá también presentar al Arrendador la suspensión o cancelación de los servicios por el contratados que se mencionan en el presente inciso. Por lo anterior, el Arrendatario se compromete a hacer las gestiones necesarias para la obtención de dichos servicios ante los organismos correspondientes, liberando de tal carga al Arrendador.
- c) Queda estrictamente prohibido al Arrendatario, almacenar productos inflamables y

contaminantes, por lo que se obliga junto con el obligado solidario a garantizar la seguridad física del inmueble. Así mismo se hace responsable de conflictos obrero-patronales, que pudiesen afectar la seguridad y entrega de la posesión del inmueble.

DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN DE DERECHOS Y ARRENDAMIENTO. Queda expresamente prohibido al Arrendatario ceder o subarrendar total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este contrato sobre el inmueble. Por lo tanto, el Arrendatario se obliga en este acto a no ceder, transmitir, traspasar, subarrendar todo o en parte el inmueble ni los derechos y obligaciones del presente instrumento. La violación a los términos de esta cláusula dará derecho al Arrendador a dar por rescindido el presente contrato de forma unilateral y sin necesidad de declaración judicial, y a exigir el pago de la pena convencional pactada por incumplimiento.

El Arrendador ha celebrado este contrato con base en las cualidades, capacidades, aptitudes y capacidad financiera colectiva del Arrendatario, por consiguiente, el Arrendatario no podrá, a menos que cuente con el previo consentimiento por escrito del Arrendador ya sea directa o indirectamente, ceder, transferir, regalar, o de cualquier otra manera afectar este contrato o cualquiera de sus obligaciones y derechos que por el presente se le otorgan; una transferencia o cesión de más del 33% (treinta y tres por ciento) de las acciones (en caso de ser persona moral) o de la emisión de acciones que cambie el control del Arrendatario, será considerado como una cesión bajo ésta cláusula.

El Arrendatario queda sujeto al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato hasta en tanto el Arrendador se dé por satisfecho con la devolución del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA.- IMPUESTOS, RESPONSABILIDAD LABORAL Y OTRAS OBLIGACIONES.

Las partes acuerdan, toda vez que entre ellas no existe relación de principalidad ni de dependencia, que cada una de ellas se haga plenamente responsable del pago de los salarios, prestaciones, impuestos, cuotas del IMSS, INFONAVIT, SAR, etcétera, que se generen en relación con el personal que a cada una de ellas le presta sus servicios y en general del cumplimiento de las obligaciones fiscales que les correspondan por la celebración y ejecución de éste contrato, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes en la materia.

Expresamente el Arrendatario manifiesta que es el único responsable de las obligaciones referidas en relación con el personal que contrate. En consecuencia, el Arrendatario se obliga a sacar en paz y a salvo al Arrendador frente a cualquier juicio y/o reclamación que se intente en su contra por tal motivo y a reembolsarle los gastos que llegase a realizar por dichos conceptos en el momento en que sea requerido para ello.

Dado el supuesto en que el Arrendador tenga que responder judicial o extrajudicialmente de las obligaciones contraídas por el Arrendatario, las cantidades que el Arrendador hubiere erogado por este concepto causarán un interés moratorio del 4% (cuatro por ciento) mensual más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente. Lo anterior desde la fecha de su desembolso y hasta la fecha de su total liquidación.

Asimismo, el Arrendatario conviene en entregar al Arrendador en un plazo de 15 quince días naturales contados a partir de la firma del presente contrato, una copia de los documentos que acrediten el registro de su establecimiento mercantil ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y de su Cédula de Identificación Fiscal, así como copia de su Aviso de Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la rescisión del contrato sin responsabilidad alguna para el Arrendador.

DÉCIMA OCTAVA.- MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DEL LOCAL. El Arrendatario se obliga a mantener el inmueble arrendado en correcto estado de limpieza y a darle el mantenimiento necesario para su óptima operación y para la conservación de la buena imagen del centro comercial. En caso de que el Arrendatario incumpla con la obligación aquí consignada, el Arrendador podrá contratar la ejecución de los trabajos correspondientes a expensas del Arrendatario; el cual se obliga a cubrir su costo a más tardar en la fecha que corresponda el pago de la renta siguiente y a permitir el acceso al inmueble y la realización de dichos trabajos. En este caso, las cantidades que haya erogado el Arrendador causarán intereses moratorios a la tasa pactada en la cláusula relativa a intereses moratorios, desde la fecha de su desembolso y hasta la fecha de su total liquidación.

DÉCIMA NOVENA.- CLÁUSULA DE ARMONÍA, IMAGEN Y COMPORTAMIENTO. Las partes acuerdan que se prohíbe al Arrendatario la modificación o alteración en forma alguna de la fachada, azoteas, ventanas, cancelería y vidrios con vista al exterior de la localidad arrendada, ya sea con fines de imagen comercial, publicitaria o de cualquier índole, asimismo, todos los letreros, decoraciones, publicidad, así como persianas, cortinas y otros enseres e instalaciones de seguridad visibles desde afuera del inmueble arrendado que el Arrendatario desee instalar estarán sujetos a la previa autorización del Arrendador, la cual deberá constar de forma fehaciente y por escrito. El Arrendador se reserva el derecho de modificar, adecuar, retirar o eliminar a su entera discreción la fachada, azoteas, ventanas, cancelas, vidrios o cualquier elemento que contravenga la imagen, vista y armonía de la plaza comercial.

Asimismo, convienen las partes contratantes, que una de las prioridades tanto del Arrendador como del Arrendatario será la de la conservación de la buena fama del centro comercial, por lo que será causal de rescisión inmediata del presente contrato la falta de probidad y buena conducta del Arrendatario y sus trabajadores, así mismo acuerdan las partes, que cualquier incidente que derive en escándalos dentro de las instalaciones, o fuera de estas o que se hagan públicas por medios de comunicación masiva como periódicos, revistas, televisión ya sean locales o nacionales en donde se vean involucrados tanto el Arrendatario como trabajadores, dependientes o clientes del Arrendatario.

También se considerará como una falta a la buena conducta por parte del Arrendatario y sus trabajadores, cuando con sus actos se llegue a alterar la armonía y tranquilidad de los demás arrendatarios, clientes, trabajadores de la plaza, y demás personas; entendiéndose que no podrá emitir ruido, más allá de lo razonable o la generación de desorden que provoque molestias o perturbe la tranquilidad de las personas que se encuentren en zonas colindantes al inmueble materia de arrendamiento o en la vía pública.

VIGÉSIMA.- ESTACIONAMIENTO. Las partes manifiestan que la plaza comercial cuenta con áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos las cuales no forman parte de este contrato, las cuales están a cargo del Arrendador, por lo que a fin de preservar las instalaciones y seguridad del mismo, el Arrendatario está conforme y acepta expresamente que el Arrendador cuente con tarifas y cobros por su uso, y renuncia a cualquier derecho que pudiera asistirle, situación de la que es plenamente consciente el Arrendatario, no obstante, el Arrendador podrá permitir al Arrendatario áreas de estacionamiento en la sección correspondiente de la plaza, en razón de la misma proporción que cuenta la superficie arrendada en este contrato, en relación con las áreas de locales comerciales destinados para el arrendamiento en la plaza comercial, los cuales podrán ser usados para carga y descarga de productos y/o materiales para llevar a cabo la negociación mercantil del Arrendatario, para lo cual el Arrendador podrá otorgar al Arrendatario la posibilidad de usar un número limitado de vehículos sin obligación del pago por estacionamiento a discreción del Arrendador, beneficio que podrá ser revocado por el Arrendador en cualquier momento e incluso podrá ser suspendido por el incumplimiento de cualquier obligación del presente instrumento.

No obstante lo anterior, el Arrendador no será responsable por los accidentes o siniestros ocasionados dentro de dicha área, así como tampoco por los objetos olvidados en el interior de los vehículos o cualquier desperfectos mecánicos y/o eléctricos que se causen durante su estancia en el área de estacionamiento. Por lo anterior, queda expresamente prohibido al Arrendatario el uso de dichos espacios como pensión, estacionamiento privado o de exhibición de productos y de publicidad.

En cuanto a los vehículos utilitarios, como las motocicletas de reparto, de trabajadores y de proveedores a cargo del Arrendatario, su acceso al estacionamiento estará permitido únicamente bajo un esquema de cobro. Por lo tanto, proveedores y trabajadores a cargo del Arrendatario deberán pagar por el uso del estacionamiento mediante un boleto. Asimismo, el Arrendatario es consciente que el uso y la cantidad de espacios de estacionamiento para estos vehículos estarán sujetos a limitaciones y condiciones impuestas por el Arrendador, a su discreción, quien podrá implementar medidas adicionales para regular el acceso y la permanencia de dichos vehículos.

Las partes acuerdan que el uso de las áreas comunes, las cuales no son susceptibles del presente arrendamiento, tales como estacionamiento, pasillos, entradas de vehículos, banquetas comunes, zonas de carga y descarga, jardines, contarán con un horario de funcionamiento de lunes a domingo de las 8:00 AM a las 01:00 AM del día siguiente, siendo obligación del Arrendatario cumplir y hacer cumplir con esta disposición a todos sus clientes, proveedores, trabajadores y demás personas que acudan al inmueble arrendado.

El Arrendador podrá proporcionar el servicio de Valet Parking para facilitar las necesidades de estacionamiento de los clientes durante los horarios pico de operación de la plaza comercial, por lo que a través del personal encargado coordinará el uso de áreas de estacionamiento y se encontrará facultado en cualquier momento a suspender el servicio. Lo anterior acorde a las tarifas generales de estacionamiento vigentes.

VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD PARA EL ARRENDADOR. El Arrendador no será responsable de ningún incumplimiento, daño o perjuicio causado directa o indirectamente por caso fortuito o fuerza mayor, ni de la pérdida, robo, extravío o de cualquier daño a los bienes del Arrendatario, quién no tendrá derecho a exigir indemnización alguna por estos conceptos. Las partes convienen y estipulan que el Arrendador no es, ni será, responsable ante el Arrendatario, si las acciones u omisiones de algún tercero (por ejemplo: actos de terrorismo, guerra, devaluaciones económicas, fenómenos inflacionarios, eventos delictivos, obra pública, obras de reparaciones y mejoras, etcétera) dan lugar a una disminución del número de cliente atendidos por el Arrendatario, y esto directa o indirectamente, origine que los ingresos del Arrendatario también disminuyan. El Arrendatario entiende, acepta y reconoce que el Arrendador no ha otorgado ni le otorgará ninguna garantía respecto del número de clientes en este centro comercial ni de los ingresos que el Arrendatario pudiere llegar a percibir durante el uso del inmueble arrendado.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- OBLIGADO SOLIDARIO. Sin obligado solidario.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIOS LEGALES. Cualquier aviso, notificación, solicitud, requerimiento, exigencia, aprobación, consentimiento u otra comunicación que el Arrendador o el Arrendatario puedan o deban otorgarse entre sí conforme al presente contrato de arrendamiento, será por escrito y remitida a la otra parte a su domicilio, señalado en el apartado de declaraciones de cada parte.

Las partes convienen en que no surtirá efecto ningún acuerdo o convenio modificatorio a menos que éste se consigne por escrito y sea firmado por las partes. Asimismo, las partes convienen en que toda correspondencia que se dirijan con motivo del presente instrumento deberá ser entregada en el domicilio correspondiente antes señalado con acuse de recibo.

VIGÉSIMA CUARTA.- RESCISIÓN. Las partes acuerdan que el Arrendador podrá dar por rescindido el presente contrato de forma unilateral y sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello una notificación indubitable, por las causas establecidas en el presente contrato, así como en los siguientes casos:

1. Que el Arrendatario sea declarado en suspensión de pagos o en quiebra por sentencia judicial.
2. Que los trabajadores al servicio del Arrendatario inicien en su contra el procedimiento de huelga que establece la ley de la materia.
3. Que los bienes del Arrendatario o el inmueble arrendado sean intervenidos o secuestrados por orden de autoridad judicial, fiscal o administrativa o laboral.
4. Que se instauren en contra del Arrendatario procedimientos judiciales o administrativos que obstaculicen o hagan suponer el incumplimiento de sus obligaciones.
5. Que el Arrendatario incumpla con cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato.
6. Que el Arrendatario incumpla con el pago puntual de 2 (dos) mensualidades por concepto de renta o 2 (dos) cuotas de mantenimiento a su cargo.
7. No contratar el seguro a que se refiere la cláusula de seguros y/o mantener vigente su póliza.

Las partes acuerdan que el Arrendador, además de tener la facultad de rescindir el presente contrato en cualquier momento, podrá exigir el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento, intereses, pena convencional y cualquier otra obligación derivada de este contrato, sin perjuicio de los daños y perjuicios que puedan surgir debido a la ocupación indebida del local. Todos los gastos generados por este contrato, incluyendo, en su caso, los honorarios del departamento legal serán sufragados en su totalidad por el Arrendatario.

VIGÉSIMA QUINTA.- RENUNCIAS. El Arrendatario renuncia expresamente al derecho de solicitar la prórroga forzosa y a obtener la tácita reconducción de este contrato de arrendamiento, aún en el caso de estar al corriente en el pago de las rentas y de efectuar los avisos correspondientes.

Las partes acuerdan que a la fecha del vencimiento del presente contrato o el día en que el Arrendatario incurra en una causal de rescisión, el Arrendatario se obliga a proceder inmediatamente a la desocupación y entrega del inmueble arrendado al Arrendador.

El Arrendatario renuncia al derecho del tanto que le pudiera corresponder para el caso de que el Arrendador decida vender el inmueble arrendado; ya que manifiesta por este conducto que no tiene ningún interés bajo condición alguna de adquirir en propiedad dicho inmueble.

VIGÉSIMA SEXTA.- SEGUROS. El Arrendatario declara que, por decisión propia, no contratará un seguro para cubrir riesgos relacionados con el inmueble arrendado ni sus actividades en la propiedad. No obstante, el Arrendatario asume total responsabilidad por:

Daños al inmueble: Cualquier daño ocasionado a las instalaciones del inmueble arrendado, derivado de su uso, actividades propias o negligencia durante la vigencia del contrato.

Daños a terceros: Perjuicios ocasionados a las áreas comunes, locales vecinos u otras instalaciones dentro de la plaza, como resultado de sus actividades o el uso del inmueble.

Responsabilidad civil: Responderá por cualquier daño o perjuicio ocasionado a terceros, ya sea a personas físicas o jurídicas, como consecuencia de acciones u omisiones derivadas de sus actividades dentro del inmueble arrendado.

El incumplimiento de estas responsabilidades facultará al Arrendador para exigir el resarcimiento de los daños ocasionados mediante la vía que considere legalmente aplicable, incluyendo compensación directa o acciones legales correspondientes.

Esta cláusula no libera al Arrendatario de las obligaciones derivadas de cualquier normativa local que establezca responsabilidades específicas en caso de accidentes, daños o perjuicios.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- LICENCIAS. Será responsabilidad única, exclusiva y directa del Arrendatario el gestionar y obtener de las autoridades competentes todos los permisos, autorizaciones y licencias que legalmente se requieran para la operación y explotación de la negociación mercantil en el inmueble arrendado; de igual manera deberá cumplir con todos y cada uno de los requerimientos que realicen las autoridades municipales, estatales y/o federales, como son dictamen de protección civil, bomberos, entre otros, por lo que el Arrendador no asumirá ninguna obligación o responsabilidad al respecto. Para el caso de que el Arrendatario no cumpla con su obligación de haber obtenido los permisos, autorizaciones y licencias requeridos para su operación, el Arrendador podrá dar por rescindido el presente contrato de forma unilateral y sin necesidad de declaración judicial, sin perjuicio de que el Arrendador pueda informar esta situación a la autoridad correspondiente.

VIGÉSIMA OCTAVA.- CLAUSURA TEMPORAL. Para el caso de que el Arrendatario por cualquier motivo o circunstancia, incumpliere con cualesquiera de las disposiciones, reglamentos, ordenanzas o bandos gubernamentales a que se refieren las cláusulas correspondientes, y como consecuencia de dicho incumplimiento la negociación mercantil fuese clausurada por orden de la autoridad respectiva, queda convenido que durante el tiempo que dure dicha clausura el Arrendatario deberá continuar pagando al Arrendador la renta mensual y demás pagos que corresponda desde el momento en que ocurra una causal de clausura temporal.

VIGÉSIMA NOVENA.- SUPLETORIEDAD Y JURISDICCIÓN. Las partes convienen en que para todo lo que no se encuentra expresamente previsto en este contrato, serán aplicables las disposiciones del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Asimismo, las partes convienen en que, para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, se someten expresamente a los Tribunales del Fuero Común de la ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, renunciando así a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por cualquier razón presente o futura.

Leído que fue por las partes el presente instrumento y enteradas de su alcance y fuerza legales, lo rubrican y firman por duplicado, en todas y cada una de sus fojas, en la ciudad de Irapuato, estado de Guanajuato el día 08 de diciembre de 2024.

ARRENDADOR

DESARROLLADORA ALAMEDA, S.A. DE C.V.
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR
MÓNICA RODRÍGUEZ GÓMEZ

**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE,
ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO**
APODERADO LEGAL
HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL

**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE,
ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO**
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
ERICK PACHECO LÓPEZ

TESTIGO

FERNANDO MIGUEL CAMPOS CORONA
POR SU PROPIO DERECHO

**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE,
ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO**
DIRECTOR GENERAL
ROBERTO CASTAÑEDA TEJEDA

**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE,
ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO**
GERENTE DE COMERCIALIZACIÓN
MARCELINA ALICIA ARREDONDO GARCÍA