CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, RESIDENCIAL ATIZAPÁN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA, EN ESTE ACTO, POR EL SEÑOR RICARDO FUNTANET MANGE Y EL INGENIERO EDUARDO FUNTANET MARTÍNEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y POR BREVEDAD PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ARRENDADORA" Y, POR LA OTRA PARTE, TANIA RICO OLGUÍN, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y POR BREVEDAD PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", Y POR UNA TERCERA PARTE MARIA MAGDALENA OLGUIN TORRES, QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO, EN ADELANTE "EL FIADOR", IDENTIFICADAS, DE MANERA CONJUNTA, SE LES DENOMINARA COMO "LAS PARTES", CONTRATO QUE CELEBRAN DE ACUERDO A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES.

D E C L A R A C I O N E S

I.- Manifiesta **"LA ARRENDADORA"**,

Por conducto de sus apoderados comparecientes:

a) Que su representada es una Sociedad Mercantil, constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, según consta en la Escritura Pública número 15,323, otorgada el 18 de noviembre de 2003, ante la fe del Lic. Angel Gilberto Adame López, Notario Público número 233 del, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 317185 el día 10 de marzo de 2004;

b) Que sus representantes cuentan con los poderes y facultades suficientes y necesarias para obligarla en términos de este Contrato de arrendamiento conforme a lo siguiente: para el Sr. Ricardo Funtanet Mange en la escritura número 41,793 de fecha 05 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, titular de la notaria número 44 del Estado de México y para el Ing. Eduardo Funtanet Martínez en escritura Pública número 52,204 de fecha 23 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, titular de la notaria número 44 del Estado de México, facultades que se encuentran vigentes en todos sus términos, ya que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna, con Registro Federal de Contribuyentes **RAT031119TT8**.

c) Que tiene la capacidad para obligarse en términos del presente Contrato y que su representada tiene la disposición del siguiente inmueble: "EL LOCAL COMERCIAL" número **23-D** con una superficie aproximada de **28.02** m2 el cual lo entrega Ad Corpus; (en lo sucesivo se le denominará como "EL LOCAL COMERCIAL") ubicado en el área privativa **11** del Lote 1 de la Manzana 1, del Conjunto Urbano denominado LAGO ESMERALDA, en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

d) Que "LA ARRENDADORA" tiene la libre disposición de "EL LOCAL COMERCIAL" señalado en el inciso que antecede de esta declaración, la cual se encuentra libre de cualquier gravamen o limitación de dominio.

e) Que la Lotificación que da origen a "EL LOCAL COMERCIAL" objeto de este Contrato, fue otorgada a "LA ARRENDADORA" por la Dirección de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México con anterioridad a la firma del presente Contrato.

II.- Manifiesta **"EL ARRENDATARIO"**, por su propio derecho:

a) Es una persona física mayor de edad, de nacionalidad mexicana, en pleno ejercicio de sus derechos, facultades y bajo protesta de decir verdad cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de "EL CONTRATO", con Registro Federal de Contribuyentes **RIOT810107RV2**, con Clave Única de Registro de Población **RIOT810107MDFCLN01**.

b) Que conoce la ubicación, el estado y la situación jurídica que actualmente tiene "EL LOCAL COMERCIAL" que será objeto de este Contrato.

c) Que es su deseo celebrar con "LA ARRENDADORA" el presente Contrato de arrendamiento respecto de "EL LOCAL COMERCIAL".

III.- Declara **"EL FIADOR"** por su propio derecho:

a. Que tiene las facultades suficientes y bastantes para obligarse en términos del presente instrumento, con Registro Federal de Contribuyentes **OUTM601209KYA**, con Clave Única de Registro de Población **OUTM601209MDFLRG02**.

b. Que es su voluntad comparecer al presente instrumento en calidad de "EL FIADOR" del "ARRENDATARIO".

c. Que para efectos del presente contrato su domicilio es el ubicado indistintamente en Avenida Apatlaco No. 2038, Carlos Zapata Vela, Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08040; y/o Avenida Canal de Apatlaco manzana 7 lote 8, colonia Carlos Zapata Vela, Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08040.

d. Que es propietario de la casa 2 ubicada en el lote 8 de la manzana 7, colonia Zapata Vela (zona sur), alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, lo que acredita con la escritura número 184,353, de fecha 20 de agosto de 2020, otorgada ante el Lic. Enrique Almaza Pedraza, titular de la notaría 198 de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio real 24509 Auxiliar 2, Asiento 2, el cual manifiesta bajo protesta de decir verdad que dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen, en la inteligencia de que la garantía es sobre el inmueble y las construcciones en el existentes, y sus frutos, y que si no fuera suficiente el inmueble antes referido, responderá con el resto de su patrimonio.

IV.- Declaración conjunta:

ÚNICA.- "LAS PARTES" declaran reconocerse mutuamente la personalidad con que se ostentan para la celebración de este Contrato, así como la de sus apoderados, para todos los efectos a que haya lugar.

Que con el objeto de dejar perfectamente establecidos sus derechos y obligaciones de cada parte,

están de acuerdo en sujetar el presente Contrato a las siguientes.

C L A U S U L A S

PRIMERA.- EL OBJETO DEL CONTRATO.

"LA ARRENDADORA" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" "EL LOCAL COMERCIAL", descrito en la declaración c) de "LA ARRENDADORA" y para una mejor ubicación del mismo se identifica y describe en el plano que debidamente firmado por "LAS PARTES" forma parte integral del presente Contrato como **ANEXO 1.**

SEGUNDA.- ENTREGA DE "EL LOCAL COMERCIAL"

"LA ARRENDADORA" como consecuencia del Contrato de arrendamiento, en este acto otorga la posesión así como el uso y goce temporal de "EL LOCAL COMERCIAL" y "EL ARRENDATARIO" la recibe en términos de los artículos 791, 2398, 2413 y 2443 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y sus correlativos con el Código Civil del Estado de México, a su entera satisfacción, precisamente en la fecha de firma del presente Contrato, quedando, desde este momento bajo la responsabilidad de "EL ARRENDATARIO", el cuidado, protección, conservación y mantenimiento de dicha "EL LOCAL COMERCIAL".

A partir de este momento, "LA ARRENDADORA" autoriza expresamente a "EL ARRENDATARIO" a iniciar por su cuenta y cargo todos los trámites relativos a la obtención de la Licencia de Construcción, así como el acondicionamiento y la decoración que requiera la construcción que "EL ARRENDATARIO" edificará sobre "EL LOCAL COMERCIAL", en los términos del presente Contrato.

TERCERA.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

"LAS PARTES" convienen desde ahora que la vigencia del presente Contrato de arrendamiento será de **TRES (3)** años forzosos para "EL ARRENDATARIO", contados estos a partir de la fecha de la firma del presente contrato.

"LAS PARTES" convienen expresamente en que la terminación del presente Contrato ocurrirá en la fecha predeterminada para tal efecto, tal y como lo establece el artículo 2484 del Código Civil para la Ciudad de México y su correlativo con el Código Civil del Estado de México.

CUARTA.- PROMESA DE PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO.

Independientemente de lo señalado en la Cláusula Tercera de este Contrato, respecto de "EL LOCAL COMERCIAL", "LA ARRENDADORA" a petición de "EL ARRENDATARIO", podrá solicitar una prórroga hasta por un periodo similar al plazo forzoso establecido en la cláusula inmediata anterior, mediante la celebración de un Convenio Modificatorio que firmado por "LAS PARTES" formará parte del Contrato, estableciéndose que dicha petición deberá hacerla "EL ARRENDATARIO" por escrito con acuse de recibo de "LA ARRENDADORA" con por lo menos sesenta (60) días naturales de anticipación a la terminación de la vigencia del presente contrato.

Dicha prórroga operará siempre y cuando, "EL ARRENDATARIO" haya estado al corriente en el pago de sus obligaciones y haya respetado todas y cada una de las condiciones del contrato, así como haber cumplido con las siguientes condiciones:

1).- "EL ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito a "LA ARRENDADORA", cuando menos con

sesenta (60) días naturales de anticipación a aquel en que vaya a concluir la vigencia del presente Contrato, su voluntad y deseo de seguir ocupando "EL LOCAL COMERCIAL" y como consecuencia de ello, de celebrar el primer o segundo Contrato de la prórroga. De no existir esta notificación por parte de "EL ARRENDATARIO", se entenderá que el mismo no tiene interés en prorrogarlo.

2).- Que "LAS PARTES" celebren y firmen el primer Contrato de prórroga dentro de los treinta (30) días anteriores a la terminación de la vigencia forzosa ya sea del Contrato o de la prórroga, la firma de este Contrato se deberá hacer en las oficinas de "LA ARRENDADORA". De no estar celebrado y firmado el Contrato por parte de "EL ARRENDATARIO", se entenderá que el mismo no tiene interés en prorrogarlo.

3).- La prórroga de este Contrato contendrá las mismas Cláusulas que este Contrato, la renta se fijará conforme lo indica la Cláusula séptima y la vigencia tratándose de la prórroga será hasta por dos (2) años. Dicho Contrato tendrá como fecha de inicio de vigencia el día inmediato siguiente a la fecha de terminación de este Contrato y estará sujeto a los mismos términos y condiciones que se pactan en este documento.

4).- "LAS PARTES" convienen desde ahora que el monto de la renta de los años solicitados de prórroga y cuya renta a partir del primer año y los subsecuentes se incrementará anualmente en la forma y términos que se indica en la Cláusula Séptima de este Contrato, salvo acuerdo por escrito y firmado por "LAS PARTES" tomando como base la renta del último año de vigencia del Contrato.

"LAS PARTES" convienen desde ahora que entre ellas no reconocerán ningún acuerdo que no conste por escrito y que además esté firmado por ambas partes, por lo que establecen expresamente en no reconocer ningún pacto verbal.

"EL ARRENDATARIO" se reserva su derecho en todo momento para otorgar la prórroga establecida en esta cláusula.

QUINTA.- DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DE "EL LOCAL COMERCIAL".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a desocupar "EL LOCAL COMERCIAL" al término de este Contrato o su prórroga, sin necesidad de notificación alguna ni de desahucio y a entregarla, materialmente y a salvo, a "LA ARRENDADORA" con el sólo demérito del tiempo y del uso normal de "EL LOCAL COMERCIAL". Asimismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver "EL LOCAL COMERCIAL" en las mismas condiciones que lo recibió, es decir tal y como le fue entregado. "LAS PARTES" se obligan a sacarse mutuamente en paz y a salvo contra todas las quejas o daños derivados de actos u omisiones de su contraparte, sus empleados, agentes o contratistas que puedan surgir durante el plazo de vigencia del presente Contrato.

Convienen "LAS PARTES", en forma expresa, que para el caso de que "EL ARRENDATARIO" no desocupe "EL LOCAL COMERCIAL" al término de la vigencia del Contrato o sus prórrogas si las hubo, "EL ARRENDATARIO" estará obligado a pagar a "LA ARRENDADORA", una renta mensual del doble del importe de la renta mensual que venía pagando, renta que regirá para cada uno de los meses o fracción de mes en que siga en posesión de "EL LOCAL COMERCIAL" y hasta en tanto no lo haya desocupado y entregado a "LA ARRENDADORA", sin que, por esto, se entienda por renovado o prorrogado el presente Contrato y nada de lo estipulado en esta Cláusula impedirá a "LA ARRENDADORA" ejercitar todas las acciones legales que le pudieren corresponder para recuperar la posesión de "EL LOCAL COMERCIAL" incluso en el supuesto del artículo 792 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y su correlativo para el Estado de México.

SEXTA.- GIRO, USO O DESTINO DE "EL LOCAL COMERCIAL".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a destinar "EL LOCAL COMERCIAL" única y exclusivamente para establecer en el un negocio con giro de "**SERVICIOS DE BELLEZA, MANICURE Y PEDICURE**", el cual operará bajo el nombre comercial de "**NAIL COUTURE BOUTIQUE**", razón por la cual le está absolutamente prohibido destinar "EL LOCAL COMERCIAL" a un uso distinto del estipulado en esta Cláusula, salvo que obtenga previa aprobación, por escrito, de "LA ARRENDADORA", quedando entendido "EL ARRENDATARIO" que el incumplimiento de lo pactado dará derecho a "LA ARRENDADORA" a rescindir el presente Contrato.

En virtud de que dentro del giro del negocio se encuentra el de "**SERVICIOS DE BELLEZA, MANICURE Y PEDICURE**", "EL ARRENDATARIO" será el único responsable de la recolección, tratamiento y confinamiento de toda clase de materiales residuales producto de dicho giro sean peligrosos o no, así como de las sanciones que por el incumplimiento llegasen a imponer las autoridades correspondientes.

SÉPTIMA.- IMPORTE Y PAGO DE LA RENTA Y CUOTA DE MANTENIMIENTO.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "LA ARRENDADORA" o a quien sus derechos represente, por concepto de renta mensual, durante los primeros 12 meses de vigencia del Contrato la cantidad de **$13,635.48 (Trece mil seiscientos treinta y cinco pesos 48/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (IVA). A partir del segundo año de vigencia del Contrato y para los años subsecuentes, el importe de la renta se ajustará anualmente de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), más un punto porcentual, en el entendido de que para el siguiente año y sucesivamente según proceda, se tomará la renta vigente en el año inmediato anterior a aquél que corresponda el ajuste y se le incrementará un porcentaje de acuerdo al aumento porcentual que dicho índice haya registrado por el año anterior más dos puntos porcentuales. Dicho ajuste se llevará a cabo de forma anual.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "LA ARRENDADORA" un **15% (Quince por ciento)** mensual del monto total de la renta por concepto de mantenimiento del "EL LOCAL COMERCIAL" más el IVA correspondiente.

La renta mensual deberá ser pagada por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes de que se trate, sin necesidad de aviso o requerimiento previo, en el domicilio de "LA ARRENDADORA" o en cualquier otro que, para el efecto, ésta le indique, o bien mediante depósito a la cuenta número 0165505453, cuenta clabe número 012180001655054538 de la Institución Bancaria denominada BBVA MÉXICO, S.A. cuyo titular de la misma es "LA ARRENDADORA", obligándose "EL ARRENDATARIO" que para el caso de no encontrarse especificado el lugar de pago de la renta mensual o cualquier otro que pudiera derivar del presente contrato, este deberá realizarse en el domicilio de "LA ARRENDADORA". Conviene expresamente "EL ARRENDATARIO" que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro, aun cuando ocupe "EL LOCAL COMERCIAL" un sólo día de cualquier mes; con excepción del primer mes de arrendamiento, en caso de que éste inicie en un día que no sea el primero del mes, ya que se aplicará, para ese primer mes, la renta proporcional que corresponda al período que transcurra desde el día de iniciación hasta el último día natural de ese mes. Al monto de la renta señalada le será adicionado el Impuesto al Valor Agregado, en los términos de la ley respectiva.

Derivado de las condiciones económicas del país, cualquier modificación o incremento en el importe de la renta mensual deberá ser fijado de común acuerdo por escrito y firmado entre "LAS PARTES".

"LA ARRENDADORA" emitirá un recibo que cumpla con todos los requisitos de ley mensualmente contra entrega del pago de la renta mensual que haga "EL ARRENDATARIO".

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no cubra puntualmente el pago de la renta mensual, dentro del plazo señalado para tal efecto, entonces, a partir de la fecha de incumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO", las cantidades adeudadas por "EL ARRENDATARIO" comenzarán a generar un interés moratorio igual a la Tasa de Interés Bancaria de Equilibrio (T.I.I.E.), más 10 puntos acumulables durante el tiempo que no se solvente el pago y sobre el monto de cada prestación arrendaticia. Esta pena se causará también cuando venzan y no sean solventados cualesquiera de los pagos que son a cargo exclusivo de "EL ARRENDATARIO" y mientras duren insolutos.

A la fecha de firma del presente instrumento "EL ARRENDATARIO" paga a "LA ARRENDADORA" el equivalente a 2 (dos) meses de renta como depósito en garantía por la cantidad de **$27,270.96 (Veintisiete mil doscientos setenta pesos 96/100 M.N.)**, por lo que "LA ARRENDADORA" se da por recibida de dicha cantidad sirviendo el presente como el recibo más eficaz que en derechos procede.

"EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, bajo ningún título judicial o extrajudicial.

En caso de que por cualquier circunstancia "LA ARRENDADORA" recibiera las rentas en forma distinta a la estipulada, no deberá entenderse novado ni modificado lo pactado en este Contrato, continuando en todo su vigor cada una de sus Cláusulas.

"EL ARRENDATARIO" conviene, manifiesta y así se obliga al firmar de conformidad este Contrato, que en caso de falta de pago de rentas, los bienes muebles y objetos de los que introduzca en "EL LOCAL COMERCIAL", de su exclusiva propiedad, quedarán como depósito en garantía a favor de "LA ARRENDADORA", los cuales entregará a la persona que será nombrada por "LA ARRENDADORA".

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO Y PENA CONVENCIONAL.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no cumpla con la obligación del pago de la renta mensual pactada en la Cláusula Séptima anterior, ésta estará obligada a pagar a "LA ARRENDADORA" como pena convencional, sin que medie requerimiento, la cantidad mensual que resulte de adicionar, a la renta mensual vigente, en el momento del incumplimiento, el cien por ciento de la misma, así como a cubrir los gastos y costas que se le ocasionen a "LA ARRENDADORA" por el inicio o defensa y seguimiento de cualquier acción judicial o de otra índole, incluyendo los costos del arbitraje derivados o relacionados con este Contrato, si es que, por alguna razón, el mismo fuera sometido a arbitraje, independientemente de los intereses que deberá cubrir "EL ARRENDATARIO" a "LA ARRENDADORA" de conformidad con lo señalado en la Cláusula Séptima precedente.

NOVENA.- CAUSAS DE RESCISIÓN

"LAS PARTES" convienen desde ahora, que las causas de rescisión del presente Contrato serán las siguientes:

a).- En caso de que "EL ARRENDATARIO" no pague la renta mensual correspondiente a "EL LOCAL COMERCIAL", de conformidad con lo que establece la Cláusula Séptima que antecede, o de cualquier otra cantidad que "EL ARRENDATARIO" adeude a "LA ARRENDADORA" en los términos previstos en este Contrato;

b).- En caso de que "EL ARRENDATARIO" admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas; hiciere cesión de bienes en beneficio de sus acreedores; fuere entablado, por sí mismo o por un

tercero en su contra, cualquier procedimiento de concurso mercantil o con motivo de las deudas contraídas en favor de los mismos o permitiere el nombramiento de cualquier liquidador, interventor o síndico;

c).- En caso de que "EL ARRENDATARIO" ceda o transfiera, en favor de cualquier tercero, cualesquiera de los derechos u obligaciones que le correspondan bajo este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de "LA ARRENDADORA", con excepción de lo que estipula la Cláusula Décima Cuarta siguiente;

d).- En caso de que "EL ARRENDATARIO" sin causa justificada abandone "EL LOCAL COMERCIAL", o bien, acumule más de un mes sin llevar a cabo la operación del negocio comercial previsto en "EL LOCAL COMERCIAL". Asimismo, "LAS PARTES" convienen expresamente que será obligación expresa de "EL ARRENDATARIO" mantener "EL LOCAL COMERCIAL" en condiciones de mantenimiento similares a aquellas que mantenga mientras se encuentre en operación la negociación mercantil que operará en "EL LOCAL COMERCIAL", por todo el tiempo que permanezca éste cerrado al público;

e).- En caso de que "EL ARRENDATARIO" se vea impedido en la libre disposición de "EL LOCAL COMERCIAL" en términos del presente Contrato, por causas imputables a "LA ARRENDADORA" y esta limitación no sea subsanada por "LA ARRENDADORA" en un plazo que no exceda de 30 (treinta) días naturales, los cuales podrán ser prorrogables hasta por otro periodo de 30 (treinta) días adicionales, cumplidos los plazos antes señalados sin que hubiese existido la subsanación correspondiente por parte de "LA ARRENDADORA", éste se obliga a devolver las cantidades entregadas por "EL ARRENDATARIO" por concepto de depósitos en garantía en un plazo que no excederá de 45 días siguientes a la fecha del aviso de rescisión;

f).- En caso de que "EL ARRENDATARIO" se fusione, consolide o asocie con cualquier otra persona y la corporación subsistente sea otra distinta de aquella con quien se firma el presente Contrato y ésta no mantenga en su favor los derechos derivados de los Contratos al amparo de los cuales "EL ARRENDATARIO" opera la franquicia que le da derecho a usar el nombre comercial con que opere, salvo que obtenga el consentimiento previo y por escrito por parte de "LA ARRENDADORA". Lo anterior no aplicará en caso de que la sociedad subsistente sea una sociedad controlada o controladora de "EL ARRENDATARIO" y dicha sociedad mantenga en su favor los derechos derivados de los Contratos al amparo de los cuales "EL ARRENDATARIO" opera la franquicia que le da derecho a usar el nombre comercial con que opere, de ser el caso.

g).- En el supuesto de que "EL FIADOR" fallezca, o en su caso que el bien inmueble dado en garantía sufra algún daño, o sea expropiado, o sea gravado, o vendido, o salga del patrimonio de "EL FIADOR", "LAS PARTES" acuerdan que de darse cualquiera de los supuestos señalados con anterioridad, "EL ARRENDATARIO" deberá de notificar de inmediato a "LA ARRENDADORA", obligándose a sustituir a "EL FIADOR" quien deberá contar con un bien inmueble a efecto de garantizar el presente contrato de arrendamiento.

h).- Si "EL FIADOR" no entrega a "LA ARRENDADORA" dentro del término de 30 días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente contrato el Certificado de Libertad de Gravamen que acredite que es el legítimo propietario del inmueble dado en garantía y que el mismo se encuentra libre de todo gravamen.

i).- Cualquier incumplimiento a lo preceptuado en las cláusulas del presente instrumento.

En caso de que ocurra cualquiera de los supuestos anteriores, "LAS PARTES" podrán, de inmediato, proceder conforme a lo que se señala en la Cláusula Décima de este Contrato.

DÉCIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Si cualquiera de "LAS PARTES" se coloca en alguno de los supuestos de rescisión que se señalan en la Cláusula Novena del presente Contrato y como consecuencia de ello se llegará a dar por terminado el presente Contrato de arrendamiento antes de que concluya el término forzoso establecido en la Cláusula tercera ya sea de este Contrato o de su prórroga, la parte afectada tendrá el derecho de dar por terminado el presente Contrato.

Si quien dio motivo de la rescisión del Contrato fue de "EL ARRENDATARIO", "LA ARRENDADORA" tendrá derecho a lo siguiente.

1).- A que le sea devuelta la posesión física y jurídica de "EL LOCAL COMERCIAL" objeto de este Contrato, dentro de los diez días naturales siguientes a aquel en que, se le notifique por escrito la causa de la rescisión a "EL ARRENDATARIO", sin que para ello se requiera obtener una orden judicial de desahucio.

2).- A que "EL ARRENDATARIO" le pague como pena convencional el importe de SEIS MESES de la renta mensual, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, tomando como importe de la renta el del último mes antes de darse la rescisión.

3).- Que para el caso de que "EL ARRENDATARIO" no desocupe y entregue a "LA ARRENDADORA" "EL LOCAL COMERCIAL" como consecuencia de la rescisión del Contrato o sus prórrogas si las hubo, "EL ARRENDATARIO" estará obligado a pagar a "LA ARRENDADORA", una renta mensual del doble del importe de la renta mensual que venía pagando hasta antes de darse la rescisión del Contrato, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, renta que regirá para cada uno de los meses o fracción de mes en que siga en posesión de "EL LOCAL COMERCIAL" y hasta en tanto no los haya desocupado y entregado a "LA ARRENDADORA", sin que, por esto, se entienda por renovado o prorrogado el presente Contrato independientemente del derecho que tiene a ejercer todas las acciones que la ley le confiere para recuperar la posesión y el uso y disfrute de "EL LOCAL COMERCIAL".

En la inteligencia de que si "EL ARRENDATARIO" es quien dio por terminado el Contrato anticipadamente sin causa justificada, entonces aplicará además de lo indicado en los puntos 1, 2 y 3 de esta Cláusula, "EL ARRENDATARIO" no tendrá ningún derecho de reclamar a "LA ARRENDADORA" pago alguno por las construcciones edificadas sobre "EL LOCAL COMERCIAL", ya que éstas quedarán a beneficio de "LA ARRENDADORA" al momento de la terminación del presente Contrato, ya sea por haber llegado a su vencimiento el plazo convenido o el de cualquiera de sus prórrogas.

DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN DE OBRAS.

La construcción, acabados de todas las instalaciones incluyendo las de suministro de agua así como de energía eléctrica que "EL ARRENDATARIO" se obliga a llevar a cabo en "EL LOCAL COMERCIAL", deberán realizarse de conformidad con los planos y especificaciones autorizadas por "LA ARRENDADORA", documentos que "EL ARRENDATARIO" debe entregar a "LA ARRENDADORA" dentro de los treinta días posteriores a la fecha de firma del presente Contrato, los cuales se agregarán como **Anexo 2** y que, firmados por "LAS PARTES", pasarán a formar parte integral del presente Contrato.

"LAS PARTES" están de acuerdo en que "LA ARRENDADORA" cuenta con la infraestructura y tomas principales para que "EL ARRENDATARIO" pueda realizar las conexiones por suministro de agua así como

para el suministro de energía eléctrica, debiendo "EL ARRENDATARIO" realizar las adecuaciones necesarias para llevar a cabo la conexión de los servicios antes citados en "EL LOCAL COMERCIAL", trabajos que deberán apegarse a las especificaciones de los planos y especificaciones autorizadas y detalladas en el **Anexo 2**.

Serán a cargo y por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO" todos los gastos que se originen por obras de construcción, acondicionamiento, reparación, cuidado y conservación que se requieran para las edificaciones que "EL ARRENDATARIO" realizará en "EL LOCAL COMERCIAL", así como la tramitación de todos y cada uno de los permisos que requiera para tal efecto y aun los que requiera para poner en funcionamiento la negociación que pretenda establecer en "EL LOCAL COMERCIAL", de acuerdo al giro especificado en el presente Contrato. Durante el tiempo que ocupe "EL ARRENDATARIO" para llevar a cabo dichas obras, ésta se obliga a conservar el acceso o el frente de "EL LOCAL COMERCIAL", en razonables condiciones de higiene, limpieza y seguridad.

Todas las obras y mejoras que hiciere "EL ARRENDATARIO" pasarán a ser propiedad de "LA ARRENDADORA" y quedarán a beneficio de "EL LOCAL COMERCIAL" una vez que llegue a su término el presente Contrato conforme a lo estipulado en la Cláusula Tercera de este Contrato o del Contrato prometido en términos de la Cláusula Cuarta de este Instrumento, en caso de que "EL ARRENDATARIO", hubiere optado por la celebración de los mismos, ya sea por haberse cumplido su plazo o por cualquier otra causa o bien, cuando "EL ARRENDATARIO" deje de ocupar "EL LOCAL COMERCIAL" en el supuesto de que no se celebren nuevos Contratos de arrendamiento entre "LAS PARTES".

El impuesto predial correspondiente a las construcciones que "EL ARRENDATARIO" hubiera edificado en "EL LOCAL COMERCIAL", de conformidad con lo señalado en el presente Contrato, será a cargo de "LA ARRENDADORA".

Se exceptúan de lo anterior, todos los bienes muebles que "EL ARRENDATARIO" haya colocado o instalado en "EL LOCAL COMERCIAL", objetos que, aun cuando estén incorporados a las construcciones, puedan separarse de ellas, sin dañar su solidez o estabilidad o bien las construcciones que se consideren características propias de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEGUNDA.- ACTOS DE TERCEROS.

En caso de que "EL LOCAL COMERCIAL" sufriera algún daño o perjuicio con motivo de actos o hechos de terceros o en el caso en que "LA ARRENDADORA" se viera afectada por algún conflicto judicial o extrajudicial por hechos o actos de terceros respecto de "EL LOCAL COMERCIAL", cometidos o realizados en contra de "EL ARRENDATARIO", éste resarcirá a aquélla de los daños y perjuicios que, por cualesquiera de dichos motivos, se le causen y se obliga a sacarla, en paz y a salvo, de cualquier controversia, así como a reparar y reponer "EL LOCAL COMERCIAL" al mismo buen estado en que los recibe, independientemente de que "LA ARRENDADORA" podrá dar por rescindido este Contrato, adquiriendo "EL ARRENDATARIO" la obligación de desocupar "EL LOCAL COMERCIAL" dentro de los siguientes quince días naturales a aquél en que "LA ARRENDADORA" le notifique, por escrito, haber declarado dicha rescisión, sin perjuicio de ejercitar cualquier otra acción que le pudiera corresponder. Lo anterior, en la inteligencia de que "EL ARRENDATARIO" contará con un plazo de quince días para reparar los posibles daños o perjuicios antes de que "LA ARRENDADORA" esté facultada para decretar la rescisión del Contrato, o bien, en caso de que el daño o perjuicio no pueda ser reparado en un plazo menor al de quince días señalado, por la naturaleza o tipo de daño, más no por su cuantía si es exclusivamente económico, entonces, "EL ARRENDATARIO" deberá iniciar la reparación del mismo dentro de los quince días siguientes a aquel en que hubiera ocurrido el supuesto y concluir con la reparación total del daño ocurrido en un plazo no mayor a tres meses calendario,

contados a partir de la fecha en que ocurrió el supuesto.

Notificada dicha rescisión, en su caso, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "LA ARRENDADORA", si así ésta lo requiere, un pago igual al que se establece en la Cláusula Octava de este Contrato.

DÉCIMA TERCERA.- SERVICIOS.

Serán a cargo de "EL ARRENDATARIO" el costo total de los servicios de energía eléctrica y teléfono o cualquier otro que ocupe en "EL LOCAL COMERCIAL", así como el de las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de los mismos que, desde luego, deberán sujetarse a las leyes y reglamentos aplicables, asimismo se establece que "EL ARRENDATARIO" será responsable de llevar a cabo las adecuaciones necesarias para que "EL LOCAL COMERCIAL" cuente con el servicio de suministro de energía eléctrica, el cual no podrá variar de las condiciones establecidas en los trabajos autorizados, debidamente detallados en el **Anexo 2** el cual forma parte integrante del presente contrato.

El importe de los derechos por el servicio público de agua potable, incluyendo el de la toma, en su caso, que corresponda a "EL LOCAL COMERCIAL", será pagado por "EL ARRENDATARIO" a quien corresponda o reintegrarlo a "LA ARRENDADORA", dentro de los diez días siguientes a aquél en que se le envíe el recibo para su cobro si ésta lo hubiere efectuado, por cuenta de "EL ARRENDATARIO" dicho pago.

DÉCIMA CUARTA.- SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRASPASO.

Queda prohibido para "EL ARRENDATARIO" y éste lo acepta expresamente, cambiar el uso referido, así como tampoco podrá subarrendar, o ceder sus derechos en todo o en parte, sin la autorización previa dada por escrito por parte de "LA ARRENDADORA".

El incumplimiento a esta cláusula, tendrá como consecuencia la rescisión del presente contrato debiendo pagar el "ARRENDATARIO" a "LA ARRENDADORA" la cantidad equivalente al cien por ciento de las rentas correspondientes al término del arrendamiento, a título de pena convencional y seguirán generándose las rentas hasta que se haya desocupado totalmente "EL LOCAL COMERCIAL", siendo nulo el convenio que haya celebrado con terceros.

DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener, a su costa, los permisos que requiera para la construcción y operación del negocio que instalará en "EL LOCAL COMERCIAL"; asimismo, conviene que todos los impuestos, derechos, contribuciones y gastos que origine este Contrato, Federales, Estatales o Municipales, serán a su cargo con excepción del Impuesto Predial, que será pagado por "LA ARRENDADORA", y "EL ARRENDATARIO" cubrirá a "LA ARRENDADORA" la parte correspondiente a las construcciones que realice, este pago lo deberá realizar "EL ARRENDATARIO" a "LA ARRENDADORA" dentro de los diez días naturales siguientes haberle solicitado por escrito a "EL ARRENDATARIO" el reembolso correspondiente, de lo contrario será una causa de rescisión del presente Contrato o su prórroga.

A fin de compensar a "LA ARRENDADORA" del pago que esta realice por concepto de Impuesto Predial relativo a las construcciones que "EL ARRENDATARIO" edificará sobre "EL LOCAL COMERCIAL", "EL ARRENDATARIO" acepta expresamente cubrir a "LA ARRENDADORA" una renta adicional, ya sea anual o bimestralmente, según se realice el pago de conformidad con las políticas de "LA ARRENDADORA", por una cantidad igual a aquella pagada por "LA ARRENDADORA" por concepto de Impuesto Predial por las construcciones, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda a tal cantidad, en términos de ley; lo anterior, sujeto a lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la Cláusula Décima Tercera precedente.

"EL ARRENDATARIO" deberá entregar a "LA ARRENDADORA", una copia simple de las boletas de pago que acrediten tales impuestos, derechos y gastos, así como del pago de agua correspondiente, citado en la Cláusula Décima Tercera que antecede, siempre que ésta se lo solicite.

El Impuesto al Valor Agregado correspondiente a la renta o cualquier otro similar o análogo que lo sustituya o complemente, será trasladado a "EL ARRENDATARIO" en los términos de ley.

DÉCIMA SEXTA.- MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA.

"EL ARRENDATARIO" realizará por su cuenta y en forma permanente, el mantenimiento, limpieza, fumigaciones necesarias a efecto de evitar plagas, olores y detrimento del inmueble objeto del arrendamiento, reparaciones y pintura de "EL LOCAL COMERCIAL" y las construcciones en ellos existente. También será por su cuenta la prevención de ilícitos de su personal o de personas extrañas o de sus clientes dentro de "EL LOCAL COMERCIAL", sin que "LA ARRENDADORA" tenga responsabilidad alguna por este concepto.

DÉCIMA SÉPTIMA.- SEGURO.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar un seguro que cubra hasta la cantidad de $5'000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), para cubrir los daños materiales que pudieran ser causados en las construcciones que se realicen en "EL LOCAL COMERCIAL", por fuego y/o rayo, extensión de cubierta, temblor o terremoto, huelgas, alborotos populares o vandalismo, o cualquier otro acto asegurable comúnmente incluido en las pólizas de cobertura amplia, hasta por el valor de reposición de las construcciones que se realicen en "EL LOCAL COMERCIAL" y se obliga a que, en caso de un siniestro, los recursos provenientes de la indemnización del seguro serán destinados, en su totalidad, a la reconstrucción de las edificaciones que "EL ARRENDATARIO" construirá en "EL LOCAL COMERCIAL".

Correrá a cargo de "EL ARRENDATARIO" asumir la responsabilidad civil derivada de la construcción de las obras dentro de "EL LOCAL COMERCIAL", asimismo se obliga dicho ARRENDATARIO a realizar el estudio de mecánica de suelos correspondiente para "EL LOCAL COMERCIAL" previo a la construcción de las edificaciones liberando por todo lo anterior a "LA ARRENDADORA" así como de cualquier responsabilidad al respecto y obligándose a sacar en paz y a salvo a "LA ARRENDADORA" en el supuesto de cualquier reclamación.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar, un seguro de Responsabilidad Civil que cubra hasta la cantidad de $5'000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), en su caso, los eventos a que se refiere los Capítulos I, II, y III del Título Sexto del Libro Séptimo del Código Civil del Estado de México, toda vez que "LA ARRENDADORA" no será responsable de daños, pérdidas o robos, en o a los bienes de "EL ARRENDATARIO" o de terceras personas que se encuentren dentro de las construcciones que se realicen en "EL LOCAL COMERCIAL", ni será responsable de lesiones o daños que se causen a personas o bienes, por incendio, explosión, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, nieve o por fuga de tuberías, aparatos o instalaciones hidráulicas o sanitarias o de cualquier otra naturaleza similar, que ocurran dentro de dichas construcciones, obligándose "EL ARRENDATARIO" a proporcionar a "LA ARRENDADORA" copia de la póliza del seguro de referencia en un plazo que no excederá de cinco días, contados a partir de su expedición, teniendo como fecha de inicio de vigencia precisamente la fecha de firma del presente Contrato, obligándose "EL ARRENDATARIO" a mantener en vigor dicho seguro durante todo el tiempo de vigencia del presente Contrato y de sus renovaciones, en su caso.

Se conviene que todos los bienes propiedad de "EL ARRENDATARIO", que se encuentren dentro

de las construcciones que se realicen en "EL LOCAL COMERCIAL", estarán bajo su propia responsabilidad cuidado o riesgo, razón por la cual releva expresamente a "LA ARRENDADORA" de toda responsabilidad respecto de lo que ocurra a los mismos, obligándose, igualmente, a colocar en dichas construcciones, los extinguidores o extintores que señale la compañía de seguros y a mantenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento.

Como consecuencia de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" libera a "LA ARRENDADORA" de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera resentir por la destrucción total o parcial de las construcciones que se realicen en "EL LOCAL COMERCIAL" o de los bienes de su propiedad, razón por la cual "EL ARRENDATARIO", asume la obligación de indemnizar a terceros de los daños y perjuicios que, con el motivo indicado, pudieran resentir, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo, así como a indemnizar a "LA ARRENDADORA" de cualquier juicio o reclamación que dichos terceros intentaren en su contra, así como a reembolsar todos los gastos que dicho juicio o reclamación le ocasionaren y que no estuvieren amparados por el seguro de Responsabilidad Civil a que se refiere esta Cláusula.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir todas las primas de seguro, así como cualesquiera otros costos y gastos que se originen con motivo de la contratación y mantenimiento en vigor de las pólizas de seguros a que se refiere esta Cláusula, en los términos y condiciones arriba mencionados, conviniéndose en forma expresa que, en caso de que "LA ARRENDADORA" cubra cualquier suma o efectúe cualquier otro gasto como resultado del daño o destrucción en virtud de la desatención del requerimiento expreso para el pago hecho por "LA ARRENDADORA" a "EL ARRENDATARIO", ésta, se obliga a reembolsar a "LA ARRENDADORA", de inmediato, previo requerimiento, cualquier cantidad que ésta hubiere erogado por este motivo, más los intereses correspondientes, que serán calculados a la tasa de interés y en los términos y condiciones que se mencionan en la Cláusula Séptima de este Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a constituir, en la fecha de firma del presente Contrato, un depósito en garantía por la cantidad equivalente a **DOS (2)** meses de renta, cantidad que fue previamente entregada por "EL ARRENDATARIO" a "LA ARRENDADORA" y que servirá para garantizar, hasta donde alcance:

1).- El pago de cualquier prestación u obligación insoluta a cargo de "EL ARRENDATARIO" derivada del presente Contrato;

2).- El costo de cualquier reparación que requieran las construcciones edificadas sobre "EL LOCAL COMERCIAL" de conformidad con lo señalado en el presente Contrato, por los desperfectos causados por "EL ARRENDATARIO", sus empleados, contratistas, clientes o invitados;

3).- El pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir por parte de "EL ARRENDATARIO", al término de este Contrato y/o a la desocupación y entrega de "EL LOCAL COMERCIAL", tales como: servicio telefónico, energía eléctrica, impuestos, etc.

4).- Cualquier monto que resulte del incumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el presente contrato, así como en el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y que resulten o no en las penas convencionales acordadas en el presente contrato.

"EL ARRENDATARIO" se obliga, durante toda la vigencia de este Contrato y hasta en tanto no desocupe y entreguen "EL LOCAL COMERCIAL", a mantener y a actualizar el monto de dicho depósito en la misma proporción en que se incremente la renta de "EL LOCAL COMERCIAL" en los términos convenidos

en este Contrato, dentro de los siguientes cinco días hábiles a aquel en que ocurra efectivamente el incremento anual, sin necesidad de requerimiento previo por parte de "LA ARRENDADORA".

Sesenta (60) días después de la terminación de este Contrato y/o a la fecha de entrega de los comprobantes de las compañías prestadoras de servicios a "EL LOCAL COMERCIAL", en las que conste que no se les adeuda cantidad alguna, lo que ocurra primero, "EL ARRENDATARIO" tendrá el derecho a que se le reembolse el importe del depósito efectuado, sin intereses o al reembolso del remanente de dicho depósito, en caso de que parte del mismo hubiese sido utilizado para cubrir los conceptos a que antes se ha hecho referencia.

Si el monto total del depósito en garantía no resultara suficiente para cubrir los costos de "LA ARRENDADORA", de acuerdo a lo señalado, cualquier obligación de pago pendiente por parte de "EL ARRENDATARIO" se considerará como pendiente de cobro y "LA ARRENDADORA" tendrá el derecho de ejercitar todas las acciones que procedan en contra de "EL ARRENDATARIO" respecto de tales obligaciones no cubiertas.

Al importe del depósito señalado en la presente Cláusula, así como a sus actualizaciones anuales, les será adicionado el Impuesto al Valor Agregado, en los términos de Ley.

DÉCIMA NOVENA.- FIADOR.

MARIA MAGDALENA OLGUIN TORRES se constituye como "EL FIADOR" de "EL ARRENDATARIO", hasta que éste último entregue a entera satisfacción de "LA ARRENDADORA" "EL LOCAL COMERCIAL", por lo que hace suyas todas las obligaciones sin excepción, que contrae "EL ARRENDATARIO" por virtud del presente contrato, quedando obligado en una forma solidaria con "EL ARRENDATARIO" y, por consiguiente y de manera enunciativa mas no limitativa, a cubrir a "LA ARRENDADORA" las cantidades a que hace referencia este contrato en las fechas señaladas y bajo las estipulaciones, penas convencionales, intereses moratorios y sanciones indicadas en el mismo, así como estará autorizado a entregar a "LA ARRENDADORA" el inmueble arrendado.

En este acto "EL FIADOR" renuncia a los beneficios de orden y excusión a que se refieren los artículos 7.1020 al 7.1023 del Código Civil para el Estado de México. Son además, condiciones de "EL FIADOR" las siguientes:

a.- "LA ARRENDADORA" tendrá amplia libertad para proceder independientemente del vencimiento de las obligaciones pactadas, en contra de "EL ARRENDATARIO", cuando lo juzgue conveniente; así como suspender el procedimiento por más de tres meses entablado ya el juicio, para lo cual, "EL FIADOR" renuncia expresamente a los artículos señalados en el párrafo anterior.

b.- "LA ARRENDADORA" puede conceder prórrogas y esperas al fiado sin el consentimiento de "EL FIADOR" y sin que por esto se extinga o implique novación de las obligaciones; por lo que "EL FIADOR" renuncia expresamente al artículo 7.1054 del Código Civil para el Estado de México.

c.- Las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" y de "EL FIADOR" subsisten mientras que "LA ARRENDADORA" no se dé por recibido de "EL LOCAL COMERCIAL" arrendada, con el respectivo acuse de recibo por escrito, el cual sólo podrá ser expedido por "LA ARRENDADORA" y aun cuando "EL ARRENDATARIO", por cualquier causa o título legal, extralegal, judicial o de hecho ocupe "EL LOCAL COMERCIAL" por mayor tiempo del plazo forzoso señalado en la anterior cláusula segunda; también subsisten dichas obligaciones si se prorroga el término pactado, o se convierte en voluntario éste o "EL

ARRENDATARIO" fallezca, aunque dicha prórroga, modificaciones al pacto arrendaticio original o acontecimientos antes enunciados no sean notificadas a "EL FIADOR" quien renuncia al artículo 7.1055 del Código Civil del Estado de México, siendo ésta cláusula el pacto expreso que señala la ley en el citado artículo.

d.- "EL FIADOR" renuncia al artículo 7.1029 del Código Civil para el Estado de México, que consagra la facultad de denunciar el pleito a "EL ARRENDATARIO".

e.- "EL FIADOR" considera que en el presente contrato se comprenden todas las obligaciones contraídas por "EL ARRENDATARIO" sin excepción, en particular la señalada por el artículo 7.691 del Código Civil para el Estado de México. "EL FIADOR" en defecto de "EL ARRENDATARIO" hará todos los pagos que a éste le correspondan.

f.- "EL FIADOR" tendrá a su cargo las cláusulas penales que resulten por la inobservancia de este contrato por "EL ARRENDATARIO" y el plazo de las rentas insolutas tanto al presentarse demanda judicial o las que se venzan hasta la solución del juicio.

g.- "EL FIADOR" deberá entregar "EL LOCAL COMERCIAL" arrendado en defecto de "EL ARRENDATARIO", a solicitud de "LA ARRENDADORA".

h.- Las personas que concurren bajo la denominación "EL FIADOR", asumen las obligaciones propias de tal calidad jurídica, en forma solidaria.

i.- "EL FIADOR" responde de las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" con todo su patrimonio, y en especial con la casa 2 ubicada en el lote 8 de la manzana 7, colonia Zapata Vela (zona sur), alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, lo que acredita con la escritura número 184,353, de fecha 20 de agosto de 2020, otorgada ante el Lic. Enrique Almaza Pedraza, titular de la notaría 198 de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio real 24509 Auxiliar 2, Asiento 2. Asimismo, "EL FIADOR" se obliga a no enajenarlo ni gravarlo ni comprometerlo de ninguna forma hasta el momento en que "LA ARRENDADORA" se dé por recibido del inmueble arrendado a su entera satisfacción con el pago total de lo adeudado, siendo causa de rescisión de este contrato la inobservancia de la presente obligación.

VIGÉSIMA.- ENTREGA DE "EL LOCAL COMERCIAL".

"EL ARRENDATARIO" faculta expresamente a "EL FIADOR" para que realice la entrega de "EL LOCAL COMERCIAL" arrendado a "LA ARRENDADORA", para el caso de que no haya realizado la entrega del mismo al finalizar la vigencia del contrato de arrendamiento, liberándolo de cualquier responsabilidad para tal efecto.

VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE "EL FIADOR".

"EL FIADOR" conviene en que su responsabilidad legal no cesa con el término de la vigencia de este contrato, sino hasta el momento en que "LA ARRENDADORA" se dé por recibido del "EL LOCAL COMERCIAL" a su entera satisfacción con el pago total de lo adeudado, por ende se constituye de manera solidaria, subsidiaria e ilimitadamente.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DAÑOS

Los daños ocasionados a "EL LOCAL COMERCIAL", así como a los inmuebles colindantes por

siniestros debidos a un mal uso o negligencia de "EL ARRENDATARIO" serán responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" y "EL FIADOR", por lo que en caso de detectar algún equipo o instalación en mal estado en el primer mes de la ocupación del inmueble, se deberá dar aviso por escrito a "LA ARRENDADORA", con acuse de recibo, para proceder a la reparación, por cuenta de "LA ARRENDADORA", siempre y cuando no sea imputable la falla a "EL ARRENDATARIO".

VIGÉSIMA TERCERA.- SUBROGACIÓN.

"EL ARRENDATARIO" se subroga en todas y cada una de las obligaciones en que "LA ARRENDADORA" pudiera incurrir como consecuencia del presente Contrato por cualquier tipo de accidente o reclamación de terceros que se hiciere exclusivamente con relación a la construcción, instalación, operación o funcionamiento del negocio que operará "EL ARRENDATARIO" en "EL LOCAL COMERCIAL".

VIGÉSIMA CUARTA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

El presente Contrato se celebra con la libre y espontánea voluntad de ambas partes contratantes, por lo que no existe vicio alguno del consentimiento que pueda provocar su invalidez, ni causa alguna que genere el enriquecimiento ilegítimo o empobrecimiento para cualquiera de ellas, que las prestaciones pactadas en este Contrato son justas y legítimas, por lo que, desde ahora, ambas partes renuncian al derecho de pedir su nulidad o rescisión por causas de invalidez o reclamar el pago de lo indebido.

"LAS PARTES" convienen en que este Contrato contiene su voluntad expresa en cuanto a lo que en el mismo se específica, por consiguiente, cualquier otro convenio, Contrato o arreglo en forma verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera indicarse, queda, desde ahora, sin efecto; las posteriores modificaciones que se pudieran hacer a este Contrato, no serán efectivas a menos que se hagan por escrito y sean firmadas por "LAS PARTES".

VIGÉSIMA QUINTA.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.

"LAS PARTES" no asumen responsabilidad alguna, frente a la otra, sus factores, dependientes, empleados, clientes, o bienes con respecto a cualquier lesión o daño a personas o propiedades, por cualquier acto, omisión, circunstancia o cualquier otro motivo derivado del caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo, sin limitar, huelgas, paros, mítines, conmociones civiles, acciones militares, sabotajes, disposiciones de autoridad o controles gubernamentales o cualquier otra causa. Si alguna de "LAS PARTES" se retrasara en el cumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones contraídas en este Contrato, debido a causas de fuerza mayor, cualquier fecha de vencimiento deberá prorrogarse por un tiempo igual a aquél que duró la causa de fuerza mayor.

VIGÉSIMA SEXTA.- REGISTRO O INSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.

"LAS PARTES" convienen que, en caso de que conforme a la legislación aplicable y tomando en consideración la duración prevista para este Contrato, o bien por cualquier otro motivo, el mismo sea sujeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación de "EL LOCAL COMERCIAL", "LA ARRENDADORA" llevará a cabo las gestiones y trámites necesarios para dicha inscripción, en el entendido de que todos los gastos y costos en que incurra por este motivo, incluyendo el pago de honorarios y los derechos correspondientes, serán por cuenta exclusiva de la parte que así lo solicite. Para todos los efectos legales conducentes, "LAS PARTES" se obligan, en caso de ser necesario, a ratificar este Contrato ante el Fedatario Público que designe "LA ARRENDADORA".

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- USO DE "EL LOCAL COMERCIAL".

"EL ARRENDATARIO" se obliga sin excusa ni pretexto a ocupar única y exclusivamente "EL LOCAL COMERCIAL" para el objeto señalado en la Cláusula Sexta del presente y en caso de incumplimiento será

el único responsable del manejo que se le dé a dicho local comercial, si se llegare a cometer algún delito en la misma o con motivo de este serán responsables ante las autoridades penales, civiles, mercantiles y/o laborales del fuero común o federal, deslindando desde este momento a "EL LOCAL COMERCIAL" y a "LA ARRENDADORA", por lo tanto y en virtud de lo anterior no les será aplicable a "EL LOCAL COMERCIAL" y a "LA ARRENDADORA" la Ley de extinción de Dominio correspondiente.

VIGÉSIMA OCTAVA.- DE NO RESPONSABILIDAD PENAL.

Las partes de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente contrato de arrendamiento es celebrado de buena fe, concediendo por tanto "LA ARRENDADORA" en su calidad de propietaria, el uso y goce del bien Inmueble objeto del arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el cual deberá destinarlo a un uso pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres, por lo que bajo ese orden de ideas, "EL ARRENDATARIO" se obliga a que todos los recursos que empleará para cumplir con las obligaciones económicas generadas por la suscripción del presente contrato provengan de actividades licitas, y libera a "LA ARRENDADORA" de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del Inmueble referido (hechos típicos y antijurídicos) relacionados o equiparados con la delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, comprometiéndose asimismo a sacar en paz y a salvo tanto a "LA ARRENDADORA" como al Inmueble objeto del arrendamiento.

Para acreditarse la buena fe con la que actúan las partes en el presente instrumento "EL ARRENDATARIO" declara lo siguiente:

I.- Que los datos personales que proporcionó para la elaboración del presente instrumento son verdaderos; y

II.- Que a la fecha de firma del presente instrumento no tiene antecedentes penales, ni ha cometido hecho ilícito alguno o contrarios a la moral que pudiera dar origen a un procedimiento o denuncia penal, no tiene relación alguna con personas que se dediquen al crimen organizado, no tiene relación alguna con persona física o moral que se dedique a la tenencia, tráfico, proselitismo, producción, venta, comercialización, almacenamiento, distribución de drogas enervantes y/o sustancias tóxicas y/o sustancias de control gubernamental y/o sustancias etílicas y/o demás cuestiones encaminadas al peligro de contagio, robo de vehículos y/o autopartes, trata de personas o secuestro o de cualquier actividad criminal tipificada en el código penal federal y en los códigos penales estatales para cada estado de la República Mexicana.

Será causa de rescisión automática del presente contrato de arrendamiento, el solo hecho o indicio de que el bien Inmueble objeto del presente instrumento sea o pueda ser asegurado o resguardado por cualquier autoridad derivado de la sospecha o comprobación de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del Inmueble referido, (hechos típicos y antijurídicos) constitutivos de cualquiera de los delitos de delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, esto con independencia de que el Juez que conozca del asunto penal dicte la sentencia correspondiente.

En caso que, por causas imputables a "EL ARRENDATARIO", "LA ARRENDADORA" fuere privado de la propiedad del inmueble objeto del presente contrato, como consecuencia de la procedencia de la acción de extinción de dominio por parte del Estado o de la Federación, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "LA ARRENDADORA" el inmueble al valor comercial que éste tuviere a la fecha en que se inicie la carpeta de investigación y/o cualquier procedimiento administrativo ya sea de índole federal o estatal,

tendiente a que "LA ARRENDADORA" sea privada del dominio del inmueble, sin perjuicio de las demás acciones que al respecto tenga derecho de ejercitar "LA ARRENDADORA" en contra de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" manifiesta en este acto su aceptación irrevocable ante el hecho de que no será requisito sine qua non contar con una sentencia firme que extinga el dominio sobre el inmueble para el cumplimiento de la obligación de pago a que se refiere el párrafo que antecede, por lo que bastará con el simple hecho de que se inicie la carpeta de investigación y/o el procedimiento administrativo por cualquier autoridad federal y/o estatal por la posible comisión de delitos consumados dentro o fuera del inmueble objeto del presente contrato, (hechos típicos y antijurídicos) constitutivos de cualquiera de los delitos de delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, o de cualquier otro que dé lugar a la acción de extinción de dominio, para que "EL ARRENDATARIO" quede obligado a pagar a "LA ARRENDADORA" el inmueble en su valor comercial, pago que deberá realizar "EL ARRENDATARIO" dentro de los cinco días siguientes al día en que se dé inicio a la carpeta de investigación y/o el procedimiento administrativo antes referido. El valor comercial será determinado por el perito valuador que señale "LA ARRENDADORA", sin tomar en consideración cualquier controversia o circunstancia que desmerite su valor. Asimismo, "EL ARRENDATARIO" queda obligado a pagar adicionalmente los honorarios del profesionista que realice el avalúo a que se refiere este punto, así mismo "EL ARRENDATARIO" deberá de liquidar a "LA ARRENDADORA" cualquier gasto indirecto que resultare por la reivindicación del inmueble en cita.

VIGÉSIMA NOVENA- DOMICILIOS.

Todas las notificaciones relacionadas con este Contrato deberán ser dirigidas a los siguientes domicilios:

"LA ARRENDADORA": Luz Saviñón número 13 interior 204, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03103, en la Ciudad de México, Teléfono 55 – 5290 – 2727.

"EL ARRENDATARIO": Indistintamente los ubicados en: Avenida Apatlaco, manzana 7 lote 8, colonia Carlos Zapata Vela, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08040 y/o el ubicado en el local número **23 – D** ubicado en el área privativa **11** del Lote 1 de la Manzana 1, del Conjunto Urbano denominado LAGO ESMERALDA, en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Teléfono 55 9166 8618, correo electrónico: tanisr81@hotmail.com

Atención: Tania Rico Olguín

"EL FIADOR", Indistintamente los ubicados en: Avenida Apatlaco No. 2038, Carlos Zapata Vela, Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08040; y/o Avenida Canal de Apatlaco manzana 7 lote 8, colonia Carlos Zapata Vela, Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08040; y/o el ubicado en el local número **23 – D**, ubicado en el área privativa **11** del Lote 1 de la Manzana 1, del Conjunto Urbano denominado LAGO ESMERALDA, en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Teléfono 55 2336 1400, correo electrónico: maríamagui@yahoo.com.mx

Atención: Maria Magdalena Olguin Torres

Cualquier cambio de domicilio de cualquiera de "LAS PARTES" deberá ser notificado por escrito con acuse de recibo y de manera previa a su contraparte, con una anticipación de diez días hábiles a la fecha en que deba entrara en funciones ese nuevo domicilio, el incumplimiento a lo aquí estipulado traerá como consecuencia que todas las notificaciones se le realicen en el domicilio aquí consignado.

TRIGÉSIMA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, "LAS PARTES" se someten expresamente a la Ley y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivados del presente Contrato, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otro motivo.

LEÍDO que fue por "LAS PARTES" el presente Contrato y sabedoras del valor, fuerza y alcance legal de su contenido, ratifican su voluntad contenida en estas Cláusulas y lo firman por triplicado quedando un tanto en poder de cada parte, en Huixquilucan, Estado de México, el día 24 de septiembre del año dos mil veintiséis.

"LA ARRENDADORA"
RESIDENCIAL ATIZAPÁN, S.A. DE C.V.

Sr. Ricardo Funtanet Mange

Ing. Eduardo Funtanet Martínez

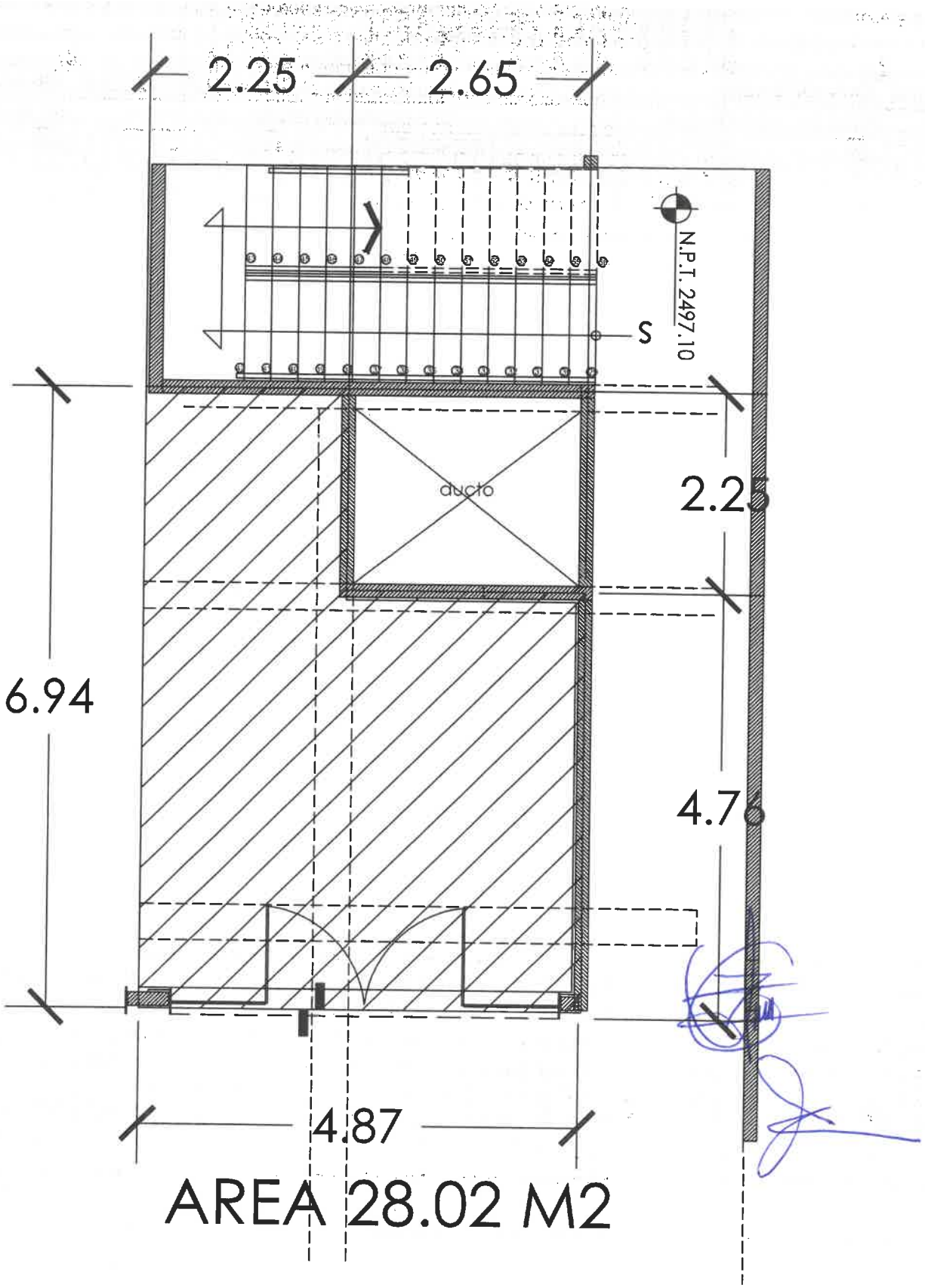
"EL ARRENDATARIO"
Por su propio derecho

Tania Rico Olguín

"EL FIADOR"

Maria Magdalena Olguin Torres

LOCAL 23D



AREA 28.02 M2