

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE
CELEBRA ENTRE**

**RIGOBERTO QUIHUIS MENDEZ
(EI ARRENDADOR)**

Y

**ENRIQUE DE ZAVALA CUEVAS
EN REPRESENTACION DE LA EMPRESA
ZAGAS DE PEÑASCO S.A DE C.V
(EI ARRENDATARIO)**

En ALTAR SONORA MEXICO, siendo el 1 del mes de JUNIO del 2023, se celebra el presente Contrato de Arrendamiento entre RIGOBERTO QUIHUIS MENDEZ, como Arrendador, y ENRIQUE DE ZAVALA CUEVAS, como Arrendatario, respecto del predio urbano que se describe a continuación, de conformidad con lo siguiente:

DECLARACIONES

I. DECLARA EL ARRENDADOR:

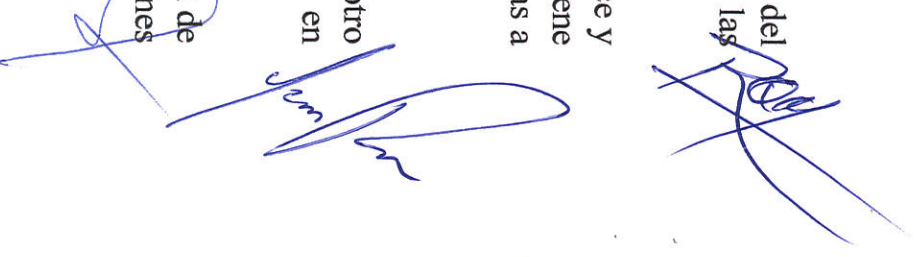
- a) Que tiene las facultades suficientes y bastantes para obligarse en términos del presente instrumento.
- b) Que es el único legítimo propietario del predio urbano ubicado en CARRETERA ALTAR-SARIC ENTRE HUMBERTO ZAZUETA Y LAZARO CARDENAS DEL RIO, COLONIA BELLA VISTA en Altar Sonora, del cual se pone en arrendamiento en este contrato el espacio que comprende 25 metros de ancho por 30 metros de fondo.
- c) Qué está legalmente facultada para dar en arrendamiento el Inmueble en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

II. DECLARA EL ARRENDATARIO:

- a) Que tiene las facultades suficientes y bastantes para obligarse en términos del presente Contrato, así como los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas del mismo, los cuales obtiene de actividades lícitas.
- b) Que es su deseo tomar en arrendamiento el predio urbano, el cual conoce y reconoce que se encuentra en las condiciones necesarias de seguridad, higiene y salubridad para ser habitado, por lo que no condicionará el pago de rentas a ningún tipo de mejora.

III. DE CLARAN LAS PARTES:

- a) Que en el presente Contrato no existe dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
- b) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración de este contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:



Expuesto lo anterior los comparecientes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Sujeto a los plazos, términos y condiciones aquí acordadas, el Arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario, y éste toma en dicha calidad, el predio.

SEGUNDA. RENTA. El Arrendatario pagará mensualmente al Arrendador o en caso de ser necesario facultar a su esposa para el cobro del arriendo Rita Elba García Monge, por concepto de renta, la cantidad de \$ 14,000.00 (CATORCE MIL Pesos, Moneda Nacional), sujeto a los siguientes términos y plazos:

- a) El pago de la renta será por meses adelantados, debiendo cubrirse íntegra la renta mensual, aun cuando no se usare el Inmueble el mes completo.
- b) El pago de la renta se cubrirá en su totalidad el día 1ERO de cada mes, en el INMUEBLE sujeto a arrendamiento.
- c) Sera causa de rescisión de este contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna, el hecho de que se pague extemporáneamente la renta, o de que esta no sea cubierta.
- d) El Arrendatario no podrá en ningún caso retener las rentas, bajo ningún título judicial, ni extrajudicial, debiendo hacer el pago íntegro, a más tardar en el plazo que se describe en el inciso b) de esta Cláusula, por lo que, de no hacerlo en el tiempo, modo y lugar convenidos, pagará una pena convencional de 5% (cinco por ciento) sobre el importe de la renta.
- e) Si el Arrendador recibe la renta en fecha y forma distinta de la estipulada, o recibe abonos a cuenta de las mismas, no se entenderá novado el Contrato, ni sus términos, plazos o formas de pago.
- f) En caso que el Arrendatario pague la renta con cheque, y éste no fuere cubierto por el banco emisor, por cualquier causa, se considerará que el pago de la renta de que se trate no fue recibido por el arrendador en tiempo y forma, quedando obligado el Arrendatario a cubrir los gastos que dicho hecho genere, incluyendo el 20% del valor del cheque conforme a lo estipulado en el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.



g) En caso de prórroga del presente contrato, en cada aniversario del mismo el monto de la renta mensual será incrementada en un 10%.

TERCERA. VIGENCIA. La vigencia del presente Contrato es de 5 años forzosos para ambas partes, iniciando su vigencia en la fecha de firma del presente Contrato y terminando el día 31 de mayo del año 2028, debiendo avisar el Arrendatario al Arrendador por escrito con por lo menos treinta días hábiles de anticipación a su vencimiento, su deseo prorrogar o no el arrendamiento, reservándose el Arrendador el derecho de aceptar dicha prórroga, lo cual en todo caso se hará mediante la celebración de un nuevo contrato y siempre y cuando el Arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas y sean renovadas y actualizadas las garantías señaladas en dicho contrato.

Las partes acuerdan que, a la terminación del presente Contrato, el Arrendatario estará obligado a desocupar inmediatamente el predio.

QUINTA. USO DE SUELO. El predio será destinado únicamente para [Estación para venta de Gas], quedándole prohibido al Arrendatario cambiar el uso referido, siendo causa de rescisión el incumplimiento a esta disposición, deslindando al Arrendador desde este momento de cualquier responsabilidad si se le diera algún uso distinto al predio, y obligándose a sacar al Arrendador en paz y a salvo de cualquier daño y/o perjuicio que le sea causado por este hecho.

SEXTA. SERVICIOS. El Arrendatario se obliga a cubrir oportunamente el importe de todos los servicios utilizados en el predio, incluyendo energía eléctrica, servicio de agua potable, teléfono, etc.

SÉPTIMA. CESIÓN DE DERECHOS. El Arrendatario no podrá subarrendar, traspasar o ceder, en todo o en parte, sus derechos derivados de este Contrato. El Arrendador podrá ceder, todo o parte, de sus derechos derivados de este Contrato mediante simple notificación por escrito dada al Arrendatario.

OCTAVA. SUSTANCIAS PELIGROSAS. El Arrendatario está de acuerdo en no almacenar sustancias ilegales dentro del Inmueble. Y en caso de siniestro, el Arrendatario deberá cubrir al Arrendador y a los terceros que resulten

afectados los daños y perjuicios que les ocasione. EL arrendatario queda obligado a pagar a la autoridad sanitaria o de protección civil.

NOVENA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. En caso de que el Arrendador pretenda dar por concluido el presente Contrato antes del vencimiento de su plazo forzoso, cualquiera que sea la causa, pagara como pena convencional el importe de 1 mes de renta, debiendo desocupar el predio en un plazo no mayor a 10 días posterior a dicho pago.

DÉCIMA. RESCISIÓN. La falsedad en las declaraciones vertidas en este contrato y/o el incumplimiento de las partes a cualquiera de sus obligaciones será motivo de su rescisión, sin necesidad de intervención judicial alguna, quedando la parte que incumplió obligada a pagar los daños y perjuicios causados a la otra parte.

DÉCIMA PRIMERA. ACUERDO TOTAL. Este Contrato y todos sus Anexos constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto al objeto del mismo, y substituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las partes en relación con el mismo.

DECIMA SEGUNDA. ESPACIO COMPRENDIDO. El espacio que comprende el arrendamiento consta de 25 metros de ancho y 30 metros de fondo.


DECIMA TERCERA. Todas las obras o mejoras fijas que haga el arrendatario en el inmueble arrendado ya se con el consentimiento del arrendador dada por escrito o sin él, quedara a beneficio del inmueble, sin que el arrendador tenga que pagar indemnización alguna por ello.

DÉCIMA CUARTA. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES. Para todo lo relacionado con la interpretación y ejecución con este instrumento son aplicables las Leyes correspondientes a su objeto y, en caso de controversia, serán competentes los tribunales de Altar Sonora México renunciando las partes expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

En virtud de lo cual, las partes han celebrado el presente Contrato en la fecha mencionada en el preámbulo del mismo.

Para los efectos legales, se firma el presente contrato por duplicado y comparecen como testigos el C. Ivan Adolfo Rivera Grijalva, mayor de edad y el C. Jorge Mario Robles Murrieta, mayor de edad. Manifestando que conocen personalmente a las partes contratantes, constándoles, además, que son capaces para celebrar el presente contrato de arrendamiento, que en este escrito contiene; y firman junto con las partes, para constancia en la ciudad de Altar Sonora. Siendo el día 1 del mes de junio del año 2023.


EL ARRENDADOR
RIGOBERTO QUIHUIS MENDEZ
NOMBRE Y FIRMA


ENRIQUE DE ZAVALA CUEVAS
EN REPRESENTACION DE LA EMPRESA
ZAGAS DE PEÑASCO S.A DE C.V
(EL ARRENDATARIO)
NOMBRE Y FIRMA


TESTIGO
IVAN ADOLFO RIVERA GRIJALVA
NOMBRE Y FIRMA


TESTIGO
JORGE MARIO ROBLES MURRIETA
NOMBRE Y FIRMA