CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA **L.C.I. DAFNE BRONDO MAGAÑA**, PARTE CONTRATANTE A LA QUE SE LE DENOMINARA "ARRENDADORA", Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR **ARIEL ALBERTO CERINO PÉREZ.** PARTE CONTRATANTE A LA QUE SE LE DENOMINARA "ARRENDATARIO", CONTRATO QUE FORMALIZAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS. –

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

I.- LA ARRENDADORA DECLARA:

I.1 ES UNA PERSONA FÍSICA ACTUANDO POR SU PROPIO DERECHO, Y SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR IDMEX1184645069, QUE CUENTA CON LA CAPACIDAD JURÍDICA PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO.

I.2 QUE ES LEGÍTIMA PROPIETARIA DE UN INMUEBLE UBICADO EN CARRETERA PARAISO-COMALCALCO KM 8 S/N, DE LA RIA. ORIENTE 1RA SECCIÓN, DEL MUNICIPIO DE PARAÍSO, TABASCO. QUE CONSTA DE UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 388M². CON UNA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO DE ÁREAS VERDES DE 6,627.21 M² TAL Y COMO LO ACREDITA CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 7531 VOLUMEN 43, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO N° 2, DE LA CIUDAD DE COMALCALCO, TAB. Y REGISTRADA BAJO EL FOLIO 15797614, 15797902 Y 15797693 MERCANTIL ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

I.3 ESTAR INSCRITA EN EL SISTEMA DE ADMINISTRCIÓN TRIBUTARIA MEDIANE EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES Y CON LA CÉDULA FISCAL N° BOMD781004879, SER PERSONA FÍSICA CON DOMICILIO FISCAL EN CARRETERA PARAÍSO-COMALCALCO KM 8, RIA. ORIENTE 1RA. SECCIÓN, PARAÍSO, TABASCO, SE AGREGA PARA MAYOR REFERENCIA.

II. EL "ARRENDATARIO" DECLARA:

II.1 ES UNA PERSONA FÍSICA ACTUANDO POR SU PROPIO DERECHO, Y SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR N° IDMX1475659993, QUE CUENTA CON LA CAPACIDAD JURÍDICA PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO.

II.2 SE ENCUENTRA INTERESADO EN TOMAR POR ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA DECLARACIÓN I.2 SEÑALADA CON ANTELACIÓN.

II.3 ESTAR INSCRITO EN EL SISTEMA DE ADMINISTRCIÓN TRIBUTARIA MEDIANE EL REGISTRO FEDERAL DEL CONTRIBUYENTES Y CON LA CÉDULA FISCAL CEPA851026QP5 SER PERSONA FÍSICA CON DOMICILIO FISCAL EN CALLE HERMENEGILDO GALEANA 262, COL. NUEVA VILLAHERMOSA CENTRO, TABASCO, C.P.86070.

II.4 DECLARA EL "ARRENDATARIO" QUE CONOCE PERFECTAMENTE LA PROPIEDAD QUE DESEA RENTAR, ASÍ COMO EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA.

C L A U S U L A S:

PRIMERA. - ARRENDAMIENTO. - "LA ARRENDADORA" DA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA DECLARACIÓN 1.2, PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INDUSTRIA Y COMERCIO, ÉSTE SE ENCUENTRA UBICADO EN CARRETERA PARAÍSO-COMALCALCO KM 8 S/N, DE LA RÍA. ORIENTE 1RA SECCIÓN, DEL MUNICIPIO DE PARAÍSO, TABASCO, DEL QUE SE DA POR RECIBIDO "EL ARRENDATARIO". CON INVENTARIO DESCRITO EN EL ANEXO-1, ADJUNTO A ESTE CONTRATO.

SEGUNDA. – RENTA. - CON RELACIÓN AL INMUBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN 1.2, AMBAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO QUE EL VALOR DE **LA RENTA MENSUAL PACTADA SERA LA CANTIDAD DE $25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) LIBRES DE IMPUESTOS. QUE PAGARA EL ARRENDATARIO SIN EXCUSA NI PRETEXTO ALGUNO LOS PRIMEROS 3 DÍAS HABILES DE CADA MES, DEBIENDO HACERSE ESTE MEDIANTE DEPÓSITO A LA CUENTA DE DEBITO DEL BANCO: SCOTIABANK MEDIANTE TRANSFERENCIA INTERBANCARIA, CON CLABE NO. 044650256031505721, A NOMBRE DE DAFNE BRONDO MAGAÑA, POR SU PARTE LA ARRENDADORA EXPEDIRÁ LA FACTURA CORRESPONDIENTE, CONVINIENDO QUE LA FALTA DE**

PAGO OPORTUNO DE LA RENTA EN EL PLAZO SENALADO, SE ESTABLECE QUE EL ARRENDATARIO PAGARA A LA ARRENDADORA UNA PENA CONVENCIONAL DEL 5% (CINCO POR CIENTO) MENSUAL EN BASE AL IMPORTE DE LA RENTA, ASI MISMO, CUANDO EL ARRENDATARIO CUBRA EL IMPORTE DE LA RENTA CON UN CHEQUE O TRANSFERENCIA SI ESTE ES DEVUELTO POR CUALQUIER CAUSA, SE OBLIGA A PAGAR EL VEINTE POR CIENTO SOBRE EL VALOR DEL MISMO EN TERMINOS DEL ARTICULO 193 DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. .

EL ARRENDATARIO ENTREGA COMO DEPOSITO A LA ARRENDADORA LA CANTIDAD DE $25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MN), MISMA QUE SERÁ DEVUELTO QUINCE DIAS DESPUES DE QUE EL ARRENDATARIO HAYA DESOCUPADO EL INMUEBLE SIEMPRE Y CUANDO ESTE NO PRESENTE ADEUDO O DAÑO ALGUNO, Y ESTE COMPLETO EL INVENTARIO DE LA FINCA, EN CASO CONTRARIO DICHA SUMA SE APLICARA A LA ARRENDADORA PARA HACER LOS PAGOS CORRESPONDIENTESS U OBRAS DE REPARACION, Y EN CASO DE QUE EXISTA UN REMANENTE SE ENTREGARA AL ARRENDATARIO.

ESTA RENTA SE INCREMENTARÁ AUTOMÁTICA Y ANUALMENTE A PARTIR DEL DÍA 01 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, EN EL MISMO PORCENTAJE ACUMULADO EN QUE SE INCREMENTE LA INFLACIÓN DE ACUERDO CON EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR QUE PUBLIQUE EL BANCO DE MÉXICO.

TERCERA. - OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".- EN TODO CASO LE QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO A "EL ARRENDATARIO" INTRODUCIR AL INMUEBLE SUSTANCIAS DELETÉREAS (DAÑINAS, NOCIVAS, PERJUDICIAL), CORROSIVAS, INFLAMABLES O EXPLOSIVAS.

TODO MES DE ARRENDAMIENTO ES FORZOSO PARA EL ARRENDATARIO, COMPROMETIENDOSE A PAGARLO INTEGRAMENTE, AUN CUANDO LA LOCALIDAD ARRENDADA LA HAYA OCUPADO POR UN TIEMPO INFERIOR A UN MES, POR LO QUE SEA LA FECHA EN EL QUE EL ARRENDATARIO DESOCUPE LA RENTA SERA PAGADA INTEGRAMENTE, CONVENIENDO QUE POR FALTA DE DOS O MAS MENSUALIDADES LA ARRENDADORA PODRA RESCINDIR EL CONTRATO EN TERMINOS DEL ARTICULO 2344 FRACCIONES I, II, III, DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO, ASI MISMO, SE RESCINDIRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SI LA PROPIEDAD SE OCUPA PARA OTRO USO DISTINTO AL YA SEÑALADO.

EL ARRENDATARIO NO PODRA RETENER LA RENTA EN NINGUN CASO BAJO NINGUN TITULO JUDICIAL NI EXTRAJUDICIAL, TODO MES DE ARRENDAMIENTO ES FORZOSO COMPROMETIENDOSE A PAGARLO INTEGRAMENTE, AUN CUANDO OCUPE LA LOCALIDAD POR UNOS DÍAS.

CUARTA. - DESTINO. - LA LOCALIDAD ARRENDADA SE DESTINARÁ EXCLUSIVAMENTE PARA USO HABITACIONAL Y COMERCIAL Y SI EL ARRENDATARIO HACE OTRO USO DISTINTO DE ELLA, ESO SERÁ MOTIVO SUFICIENTE PARA OBLIGARLO A QUE LA DESOCUPE, AÚN CUANDO TODAVÍA ESTÉ CORRIENDO EL PLAZO FIJADO EN LA CLÁUSULA QUINTA DE ESTE CONTRATO.

QUINTA. - DURACION. - LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO SERÁ POR UN TÉRMINO DE CINCO AÑOS FORZOSOS PARA AMBAS PARTES, MISMOS QUE ENTRARAN EN VIGOR A PARTIR DEL PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021 Y FENECE EL DIA 30 DE AGOSTO DEL ANO 2026. SI EL ARRENDATARIO DESOCUPARA LA LOCALIDAD ANTES DE LOS 3 AÑOS PACTADOS, PAGARÁ COMO SANCIÓN $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN).

EL ARRENDATARIO RENUNCIA EXPRESAMENTE A LOS BENEFICIOS DE LA TACITA RECONDUCCION, QUE PUDIERA OTORGARLE EL CODIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO.

SEXTA. - PRÓRROGA DEL CONTRATO. - NO OBSTANTE, LO PACTADO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, VENCIDO EL PLAZO Y EN SU CASO LA RENOVACIÓN, EL ARRENDAMIENTO CONCLUIRÁ A VOLUNTAD A CUALQUIERA DE LAS PARTES CONTRATANTES, PREVIO AVISO A LA OTRA PARTE CON 60 DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, EN CUYO CASO EL INQUILINO DEBERÁ EXHIBIR TODOS LOS PAGOS DE LOS SERVICIOS FINIQUITADOS. EN CASO DE CANCELACIÓN DE PARTE DE "EL ARRENDATARIO" O DEL ARRENDDOR, DEL PRESENTE CONTRATO ANTES DE CONCLUIDO LOS 5 AÑOS OBLIGATORIOS A QUE HACE REFERENCIA LA CLÁUSULA ANTERIOR, SERÁ OBLIGATORIO PARA ÉSTE PAGAR COMO SANCIÓN EL IMPORTE DE $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN).

SÉPTIMA.- DETERIOROS: EL "ARRENDATARIO" ESTA CONFORME EN QUE LA LOCALIDAD ARRENDADA LA RECIBE EN ESTADO FUNCIONAL PARA SU USO SIRVIENDO LA FIRMA DE ESTE CONTRATO EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, ACEPTACIÓN Y PRUEBA, ASÍ MISMO LO DEVOLVERÁ AL TERMINARSE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO LO RECIBIÓ, SALVO LAS MEJORAS QUE SE ACUERDEN ENTRE LAS PARTES, OBLIGÁNDOSE A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PREJUICIOS QUE EL BIEN ARRENDADO HAYA SUFRIDO, ASÍ MISMO LA OBLIGACIÓN DEL "ARRENDATARIO" INCLUYE EN MANTENER ASEADOS Y EN BUEN ESTADO LOS SERVICIOS, INSTALACIONES EXISTENTES Y ÁREAS VERDES EN BUEN ESTADO, ADEMÁS DE GARANTIZAR LAS REPARACIONES, AÚN LAS DE MÍNIMA IMPORTANCIA, SI LAS HUBIERE. SI POR CAUSA IMPUTABLE A "EL ARRENDATARIO", RESULTARÁ ALGÚN DETERIORO DEL INMUEBLE, O DETERIORO EN ALGUNA DE SUS INSTALACIONES, ASÍ COMO DESCOMPOSTURA O DESAPARICIÓN DE ALGUNO DE LOS CONCEPTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PRESENTE CONTRATO (ANEXO 1), "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ RESTITUIRLO A "EL ARRENDADOR" CUMPLIENDO CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS DE MARCA, CALIDAD Y MODELO CON LA QUE FUE RECIBIDO, MISMO PAGO QUE DEBERÁ ESTAR GARANTIZADO POR EL DEPÓSITO DADO EN GARANTÍA.

OCTAVA.- CANCELACIONES.- EN CASO DE CANCELACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO ANTES DEL TÉRMINO PACTADO O POR ALGUNA CAUSA IMPUTABLE A "EL ARRENDATARIO" COMO PAGOS FUERA DE TIEMPO, POR SEPARACIÓN O DAÑO DE CADA UNO DE LOS CONCEPTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO ANEXO, POR LA FALTA DE LOS MISMOS, POR NECESIDAD DE HACER REPARACIONES POSTERIORES A LA FECHA DE FINIQUITO DEL PRESENTE CONTRATO, O POR FALTA DE ENTREGA FÍSICA DEL INMUEBLE, DEL PRESENTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO", SE HARÁ ACREEDOR AL PAGO DE UNA PENALIZACIÓN POR EL IMPORTE DE $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), DICHA PENALIZACIÓN ES INDEPENDIENTE DE LAS CANTIDADES MONETARIAS QUE ADEUDEN "EL ARRENDATARIO" A "EL ARRENDADOR" ORIGINADAS POR CONCEPTO DE RENTAS ADEUDADAS, LUZ, AGUA, TELÉFONO O DAÑO FÍSICO AL INMUEBLE, A LOS BIENES QUE FORMAN PARTE DEL INVENTARIO DEL ANEXO 1, O LA FALTA O EXTRAVÍO DE UNO DE ESTOS BIENES.

NOVENA. - GARANTIA. - "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ DEJAR EN GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD ANTES CITADA, EL IMPORTE DE $25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, CANTIDAD QUE SERÁ DEVUELTA AL TÉRMINO DE ESTE CONTRATO Y DEVUELTO EL INMUEBLE A ENTERA SATISFACCIÓN DE "EL ARRENDADOR" O DE QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTEN, SIEMPRE Y CUANDO NO HAYA ADEUDOS DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, TELÉFONO O ALGÚN GASTO POR INSTALACIONES ESPECIALES, ASÍ COMO DESPERFECTOS O ALGUNA PENA CONVENCIONAL APLICABLE. ESTA CANTIDAD ENTREGADA COMO GARANTÍA, EN NINGÚN CASO SERÁ APLICADA AL PAGO DE LA RENTA, ASÍ MISMO NO DEVENGARÁ NINGÚN TIPO DE INTERÉS.

DÉCIMA. - PAGO DE SERVICIOS. - "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PAGAR PUNTUALMENTE LAS CANTIDADES DERIVADAS DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO, SIENDO CAUSAS DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO AL INCURRIR EN MORA EN DICHOS PAGOS, POR DOS O MÁS MENSUALIDADES, OBLIGÁNDOSE CADA DOS MESES A EXHIBIR A "EL ARRENDADOR" LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES QUE ACREDITEN ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS SERVICIOS.

DÉCIMA PRIMERA. - INCUMPLIMIENTO. - EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE "EL ARRENDATARIO", SERÁ ÉSTE EL RESPONSABLE DE CUBRIR TODOS LOS GASTOS Y COSTOS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN LEGAL QUE REALICE ANTE LOS TRIBUNALES "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA SEGUNDA. - RETENCION DE RENTA. - NO PODRÁ "EL ARRENDATARIO" RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO, NI BAJO NINGÚN TITULO, NI JUDICIAL, EXTRAJUDICIAL, NI POR LA FALTA DE COMPOSTURAS O REPARACIONES QUE "EL ARRENDADOR" DEJARE DE HACER, SINO QUE PAGARÁ ÍNTEGRAMENTE LA RENTA A LA FECHA ESTIPULADA, PARA EL EFECTO RENUNCIA A LOS BENEFICIOS QUE LE CONCEDEN LOS ARTÍCULOS 2314, 2316, Y 2368 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.

DÉCIMA TERCERA. - INVENTARIO. - EL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE ESTÁ CONTENIDO EN EL ANEXO 1 ES PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO, Y CONSTA DE UNA HOJA ÚTIL CON LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES MUEBLES.

DÉCIMA CUARTA. - MANTENIMIENTO. - "EL ARRENDATARIO" SE COMPROMETE A DAR MANTENIMIENTO A TODAS LAS ÁREAS VERDES DE LA CASA, QUE NO SALGA NINGUN ARBOL PEGADO A LA BARDA QUE PUEDA AFECTAR LA MISMA, NO TUMBAR O TALAR NINGUNO DE LOS ARBOLES FRUTALES O DE CUALQUIER OTRA ESPECIE QUE YA ESTEN SEMBRADOS, ASÍ COMO LAS ISORAS ALREDEDOR DEL INMUEBLE, MANTENIENDOLAS PODADAS Y DEVOLVERLAS EN EXCELENTES CONDICIONES.

DÉCIMA QUINTA. - LÍNEA TELEFÓNICA. - "EL ARRENDARIO" ES RESPONSABLE DE CONTRATAR LÍNEA TELEFÓNICA, PARA USO Y DISFRUTE, CON LA COMPAÑÍA QUE MÁS LE CONVENGA A "EL ARRENDATARIO" ASÍ COMO LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE INTERNT A ESE SERVICIO, DEJANDO AL TÉRMINO DE ESTE CONTRATO FINIQUITADOS SUS PAGOS CON LAS MISMAS COMPAÑÍAS DE LUZ, TELEFÓNICAS Y DE INTERNET.

DÉCIMA SEXTA. - PARA LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO, RENUNCIANDO A CUALQUIER FUERO DE DOMICILIOS FUTUROS QUE LES PUDIESE CORRESPONDER.

DÉCIMA OCTAVA. - LEÍDO LO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MANIFESTARON QUE EN EL MISMO SE ENCUENTRA PLASMADA LA LIBRE EXPRESIÓN DE SUS VOLUNTADES Y QUE EN EL MISMO NO MEDIÓ NINGUNO DE LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, POR LO QUE RENUNCIAN A INVOCARLOS COMO CAUSAS DE NULIDAD.

DÉCIMA NOVENA. - LOS FIRMANTES MANIFIESTAN, SER PERSONAS HONESTAS, CON ACTIVIDADES LICITAS, CON PERSONALIDAD FISICA, JURIDICA Y LEGAL PARA ADQUIRIR DICHO CONVENIO Y ASUMIR TODAS LAS RESPONSAIBILIDADES QUE MANIFIESTA EL PRESENTE CONTRATO.

QUEDANDO EXPLICITO Y APELANDO A LA CLAUSULA DE EXTINSIÓN DE DOMINIO, QUE EL ARRENDADOR, DA DE BUENA FE LA POSECION DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, POR LO TANTO, DESCONOCE Y SE DESLINDA DE TODA ACTIVIDAD LICITA E ILICITA QUE EL ARRENDATARIO O QUIEN SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES REPRESENTE, PUDIESE PRACTICAR DENTRO O FUERA DE LA PROPIEDAD QUE SE LES ENTREGA Y QUE ES MOTIVO DE ESTE ACUERDO.

FIRMANDO EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE PARAISO, EL DÍA 26 DE JULIO DE 2021, POR CUADRUPLICADO.

"ARRENDADOR"

SRITA. LCI. DAFNE BRONDO MAGAÑA

"ARRENDATARIO"

SEÑOR ARIEL ALBERTO CERINO PÉREZ

TESTIGO

TESTIGO

Pablo Acevelo Escalera

ANEXO 1

INVENTARIO GENERAL DE LA CASA HABITACIÓN:

1.-BOMBA DE AGUA POTABLE.
2.-CALENTADOR.
3.-MALLAS PARA MOSQUITOS EN TODAS LA VENTANAS.
4.-TUBERÍA COMPLETA DE GAS Y AGUA.
5.-BODEGA EXTERIOR CON VENTANAS, DOBLE PUERTA, UNA DE CRISTAL Y LA OTRA DE FIERRO.
6.-SE LES INCLUYE EN EL PORTÓN PRINCIPAL: CANDADO Y CADENA.
7.-EL PORTÓN TRASERO CON CANDADO EL CUAL QUEDA CLAUSURADO PARA SU SALIDA POR COLINDAR CON CASA DE VECINO.

FIRMANDO EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE PARAISO, EL DÍA 26 DE JULIO DE 2021, POR CUADRUPLICADO.

"ARRENDADOR"

SRITA. L.C.I. DAFNE BRONDO MAGAÑA

"ARRENDATARIO"

SEÑOR ARIEL ALBERTO CERINO PÉREZ

TESTIGO

TESTIGO

Pablo Novelo Escalera