Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte **LA C. MARIA DEL REFUGIO GOMEZ CARRANZA** que en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR, y por la otra **parte LA EMPRESA FUJISAN SURVEY, S.A. DE C.V.,** REPRESENTADA POR **EL C. JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON**, que en lo sucesivo se denominará **"EL ARRENDATARIO"** y en forma conjunta como **"LAS PARTES",** de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES.

1.-Declara "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad:

Ser una persona física mexicana, mayor de edad, en pleno uso de sus facultades para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.

Ser propietario o tener capacidad para subarrendar el inmueble ubicado en **CALLE PLAYA MENORCA No. 212, FRACCIONAMIENTO LAS DUNAS EN CIUDAD MADERO TAMAULIPAS**
Residencia, que en lo sucesivo y para efectos de este contrato, recibirá el nombre conjunto e indistinto de "EL INMUEBLE".

Tener voluntad de arrendar dicho inmueble, sin existir para ello ningún impedimento legal.

Que el inmueble objeto de este contrato se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales federales, estatales, municipales y que a la fecha no reporta tener situación alguna de carácter jurídico. Lo anterior de ser necesario se acreditará con la documentación correspondiente al momento que se requiera.

Que es su deseo celebrar el presente contrato por plazo forzoso que se señala en las cláusulas del presente contrato.

2. Declara "EL ARRENDATARIO" bajo protesta de decir verdad:

Tener la capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.

Contar con facultades legales y capacidad jurídica y económica suficientes para cumplir cabalmente los compromisos que en este acto contrae.

Conocer el estado físico y en el entendido lo jurídico del inmueble y aceptar las cantidades y condiciones que debe cubrir en la forma requerida.

Conocer y aceptar las condiciones de obligatoriedad pactadas en el presente contrato, así como los compromisos que como consecuencia del mismo se deriven

.

En mérito de lo expuesto, las partes convienen en otorgar y sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. — Objeto del contrato.

Por este acto, **"EL ARRENDADOR"** da a **"EL ARRENDATARIO"** en arrendamiento **"EL INMUEBLE"** materia del presente contrato a efecto de que sea destinado exclusivamente a la finalidad inherente a la de **CASA HABITACIÓN** Ya que de lo contrario será motivo de rescisión del presente contrato.

"El ARRENDATARIO" en este acto recibe **"EL INMUEBLE"** en **OPTIMAS CONDICIONES**, el cual reúne las condiciones de higiene y salubridad exigidas por las leyes de la materia y dotado con los servicios de agua potable y drenaje, energía eléctrica, servicios de recargas de gas butano.
Asimismo, manifiesta **"EL ARRENDADOR"** que entrega **"EL INMUEBLE"** al corriente en los pagos de energía eléctrica, predial, agua potable y drenaje.

SEGUNDA. — Vigencia del contrato.

Los derechos y obligaciones estipulados en este instrumento jurídico para las PARTES, será de: **12 meses** y comenzarán a regir a partir del día **26 DE JUNIO DE 2021** fecha que se da por iniciado el periodo rentístico, concluyendo el **26 DE JUNIO DE 2022**
El contrato podrá ser renovable por acuerdo previo, expreso y por escrito entre las PARTES, sin que lo anterior entrañe ninguna obligación para "EL ARRENDADOR" de preferir al actual ARRENDATARIO sobre algún otro interesado, siendo irrelevante el hecho de que este contrato y sus sucesivas prórrogas hayan durado más de un año, el inquilino haya hecho mejoras de importancia y esté al corriente en el pago de sus rentas, toda vez que en este acto, el ARRENDATARIO renuncia a los derechos de preferencia y del tanto que le concede el Artículo 1763, y demás correlativos del Código Civil vigente para el Estado de Tamaulipas.

TERCERA. — Pago de la renta y obligaciones.

Monto: "El ARRENDATARIO" se obliga a pagar mensualmente por concepto de renta a "EL ARRENDADOR" durante la vigencia del presente contrato la cantidad de **$ 13,500.00(TRECE MILQUINIENTOS PESOS 00/100. M.N.)**

CLAUSULA ESPECIAL AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EL PAGO DE LA RENTA SE LIQUIDARÁ DE FORMA ANTICIPADA POR EL ANO RENTISTICO CORRESPONDIENTE DIA 1ro, DE JULIO DEL 2021 AL 1ro DE JULIO DEL 2022 SIENDO EL IMPORTE DE: $ 162,000.00 (CIENTO SESENTA Y DOS MIL PESOS, 00/100 M.N.)

Retención de renta: "EL ARRENDATARIO" no podrá, por ningún motivo, retener la renta objeto del presente contrato

CUARTA. — Depósito en garantía y obligaciones.

Monto: en este acto, **EL ARRENDATARIO** entrega a **EL ARRENDADOR** en moneda de curso legal o en algún signo sustitutivo de dinero, como títulos de crédito, la cantidad de **$13,500.00 (TRECE MILQUINIENTOS PESOS 00/100. M.N.)** Valor correspondiente a 1 mes de renta de "EL INMUEBLE", en calidad de depósito de garantía.
Motivo: Este depósito será empleado para cubrir eventuales desperfectos causados por **"EL ARRENDATARIO"** en **"EL INMUEBLE"** a excepción del desgaste por el uso ordinario, o bien, para deducir el pago de recibos de servicios consumidos por **"EL ARRENDATARIO"** durante el término que duren las responsabilidades contraídas y que no hubiere liquidado antes de la fecha de entrega de **"EL INMUEBLE".**

Tiempo de devolución: El remanente de la aplicación del depósito será devuelto a **"EL ARRENDATARIO"** en un plazo no mayor a 30 días naturales posteriores a la terminación del arrendamiento o antes en la presentación de los finiquitos de servicios y constancias de no adeudo de los servicios pagaderos por el "ARRENDATARIO" mencionados en este contrato.

Sustitución: El depósito no podrá, bajo ninguna circunstancia, ser sustituido como pago del último mes de arrendamiento.

Intereses: En ningún caso será obligación de "EL ARRENDADOR" entregar el Depósito o su remanente con intereses generados.

QUINTA. —Servicios y obligaciones.

Independientemente del pago de la renta acordada "EL ARRENDATARIO" conviene que serán por su cuenta los pagos de los servicios de**, agua, gas, luz, internet, teléfono y cable** así como cualquier otro servicio que contrate "EL ARRENDATARIO" en "EL INMUEBLE".

Gas: "EL ARRENDATARIO" pagará la cantidad de consuma y ordene mensualmente.
Luz: "EL ARRENDATARIO" pagará el consumo que tenga durante la vigencia del presente contrato. En caso de que el recibo no llegase a tiempo, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" y acreditará con el finiquito solicitado ante la comisión federal de electricidad.

Mantenimiento: "EL ARRENDADOR" se compromete a pagar dicha cuota, haciendo con ello posible que el ARENDATARIO" y usuarios del INMUEBLE hagan uso de las instalaciones, jardines, alberca y áreas sociales. NO APLICA

Teléfono: "El ARRENDATARIO" pagará mensualmente el recibo telefónico que le corresponda incluyendo todos los conceptos que este involucre, como pudieran ser: renta, servicio medido, servicio de Internet, servicios digitales, llamadas a celular, etc. (En el caso de que se contratara la línea)

SEXTA. — Condiciones y modificaciones.

Recepción: "EL ARRENDATARIO" conviene en que el inmueble es recibido en buen estado de uso y conservación, considerando todos y cada uno de los bienes muebles y accesorios que integran la localidad material del arrendamiento conforme al Inventario que se menciona en el presente contrato.

(Anexo 1)

Modificaciones: "El ARRENDATARIO" no podrá modificar "EL INMUEBLE" arrendado total ni parcialmente, ni hacer mejora sin previo consentimiento expreso y por escrito de "EL ARRENDADOR".

Modificaciones hechas: Sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán a beneficio de "EL INMUEBLE" y sin derecho a cobrar traspaso ni indemnizaciones.

Entrega: Así mismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR" "EL INMUEBLE" y sus bienes muebles íntegros en las mismas condiciones en las que lo recibió, considerando el desgaste normal razonable y natural derivado del uso del mismo.

SEPTIMA. — Reparaciones.

Responsabilidad de:" EL ARRENDADOR" estará obligado a cubrir los gastos que se incurran en reparaciones mayores necesarias, tales como impermeabilización, compostura o reparación de tubería interna y sistemas de electricidad, herrería mayor o cualquier otro vicio oculto que presente "EL INMUEBLE".

Responsabilidad de: "EL ARRENDATARIO" estará obligado a cubrir los gastos que se incurran en reparaciones por concepto de uso.

OCTAVA. -Subarriendo.

De conformidad con lo previsto por el ART 1797 del Código Civil del Estado de Tamaulipas. "EL ARRENDATARIO" **NO** podrá traspasar o subarrendar "EL INMUEBLE" arrendado, sin autorización previa de "EL ARRENDADOR".

NOVENA. - La rescisión.
SON CAUSAS DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

I.-Por la falta de puntualidad en pago de dos mensualidades da derecho a "EL ARRENDADOR" de solicitar la rescisión del presente contrato.
II.- Por la falta de pago de la renta en términos prevenidos en los Artículos 1337, fracción I Y 1770 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.
III.-Por usarse el bien en contravención a lo dispuesto en la Fracción III del Artículo1737 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.
IV.- Por el Subarriendo del bien en contravención a lo dispuesto en el Artículo 1797 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

DÉCIMA. — Terminación no cumplida.

Una vez terminado el presente contrato, y que no se renueve, y en el caso de que el arrendatario siga ocupando el inmueble objeto del mismo, será requerido el que se desocupe el inmueble en un término no mayor de **5** días.

DÉCIMA PRIMERA. — De los impuestos.

Serán por cuenta de "EL ARRENDADOR" cualquier impuesto referente a "EL INMUEBLE".

DÉCIMA SEGUNDA. — De las restricciones al ARRENDATARIO.

Ambas partes estipulan en este acto que el ARRENDATARIO no podrá, bajo ningún supuesto, traspasar o dar en comodato "EL INMUEBLE" o sus partes, incluidos los cajones de estacionamiento. En atención a la finalidad de CASA HABITACION acordada en la cláusula primera de este instrumento jurídico, queda excluida cualquier actividad comercial o industrial, entendiéndose en forma enunciativa mas no limitativa, el subarriendo, la instalación de anuncios proselitistas o publicitarios, instalación de antenas y otros parecidos. Solo se permitirá habitar la casa por las personas mencionadas en el

DÉCIMA TERCERA. Demanda.

En caso de que el ARRENDATARIO dé motivo a que se le demande judicialmente la rescisión de este contrato para obtener la desocupación del inmueble, el pago de rentas o cualquier otra obligación pactada, serán por su cuenta los gastos y costos que origine el juicio.

DÉCIMA CUARTA. — De los encabezados.

La nominación con que se rotula cada cláusula, tiene una finalidad de orientar únicamente y no debe entenderse que puedan modificar el significado de las cláusulas ni los términos o condiciones de este contrato.

Para lo no previsto en este contrato, las partes se estarán a las leyes que resulten aplicables, y para el caso de controversia o discrepancias, convienen en recurrir en principio a la amigable composición y en su defecto, señalan a las instancias jurisdiccionales competentes en la ciudad de Tampico, Tamaulipas, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

Leído que fue íntegramente por las partes e impuestas de su contenido y alcances.

DÉCIMA QUINTA. — De la legislación y jurisdicción.
Para lo no previsto en este contrato, las partes se estarán a las leyes que resulten aplicables, y para el caso de controversia o discrepancias, convienen en recurrir en principio a la amigable composición y en su defecto, señalan a las instancias jurisdiccionales competentes en la ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero. Que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

Leído que fue íntegramente por las partes e impuestas de su contenido y alcances, manifiestan que el presente instrumento consigna su voluntad libre y espontánea, por lo que lo firman por duplicado en Ciudad y puerto de Tampico Tamaulipas, el 24 de junio de 2021

ARRENDADOR

C. MARIA DEL REFUGIO GÓMEZ CARRANZA

ARRENDADATARIO

FUJISAN SURVEY S.A. DE C.V.

REPRESENTANTE LEGAL

JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON

29-06-2021

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE AURELIO ALVAREZ CADENA QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL ARRENDADOR, Y POR LA OTRA JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEAN EN REPRESENTACION DE LA EMPRESA FUJISAN SURVEY S.A. DE C.V., Y QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL ARRENDATARIO, MISMO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL ARRENDADOR"

A. LLAMARSE AURELIO ALVAREZ CADENA CON R.F.C. AACA421112BXA, DE NACIONALIDAD MEXICANA, CON PLENA CAPACIDAD PARA OBLIGARSE, CON FUNDAMENTO EN ESCRITURA PÚBLICA 14698 LIC. JOAO GILBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ, NOTARIO PÚBLICO 6 POZA RICA, VER., INSCRIPCIÓN AL NO. 15877 A 15879, TOMO 65 SECCIÓN PRIMERA CONFORME A LA CUAL EL SUSCRITO ARRENDADOR ES USUFRUCTUARIO VITALICIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO UBICADO EN CALLE VICENTE GUERRERO 305 CODIGO POSTAL 93166, MUNICIPIO DE COATZINTLA, VER., MISMO QUE CONSTA DE 1.- UNA CONSTRUCCION QUE DA A LA CALLE, UTIL COMO VIVIENDA y OFICINA QUE CUENTA CON TINACO DE AGUA Y BAÑO INDEPENDIENTES., 2.- UNA CASA CON DOS RECAMARAS, RECIBIDOR, UN BAÑO, UN MEDIO BAÑO., SALA, COCINA Y COMEDOR., INSTALACIONES TANQUE ESTACIONARIO DE GAS Y TINACO DE AGUA INDEPENDIENTES, ASI COMO UNA CISTERNA PARA 7 M3 DE AGUA 3.- UNA BOMBA DE AGUA OPERADA CON ENERGIA ELECTRICA PARA BOMBEO DE AGUA 4.- EN LA PARTE DEL FONDO DEL PREDIO SE TIENE, UNA RECAMARA INDEPENDIENTE CON BAÑO COMPLETO, 5.- UNA GALERA DE 150 m2 PARA GUARDA DE VEHICULOS NO PESADOS, TODO CONTENIDO EN TERRENO CON AREA DE 600 METROS2, 6.- TOMA ELÉCTRICA DE 3 HILOS PARA USO INDUSTRIAL CONTRATADA DIRECTAMENTE CON CFE POR EL ARRENDATARIO A SU NOMBRE.

II. DECLARA "EL ARRENDATARIO"

A. QUE SU REPRESENTADA **"FUJISAN SURVEY S.A. DE C.V.** CON R.F.C. FSU901121FGA , ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL DE NACIONALIDAD MEXICANA QUE AMPARA CON **ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1127** DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013, FE DEL LICENCIADO YOSSY JUVENTINA FELIX PORRAS, NOTARIO PUBLICO No. 29 DE LA CIUDAD DE MINATITLAN, ESTADO DE VERACRUZ, E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE COATZACOALCOS, VER., CON FECHA 31/07/2013 CONTROL INTERNO 5, 09 DE NOVIEMBRE 2009, FOLIO 1646 ID 2 ACTO M 4 REGISTRO 1, Y QUE SU DOMICILIO FISCAL ES AVENIDA AZCAPOTZALCO 696 ALTOS 15 AZCAPOTZALCO CENTRO AZCAPOTZALCO DISTRITO FEDERAL 02000.

B. QUE SU GIRO ES OTROS SERVICIOS DE APOYO A LOS NEGOCIOS.

C. EL DECLARANTE MANIFIESTA QUE SU NOMBRE ES JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON LA **ESCRITURA PUBLICA NUMERO 34065** DE FECHA 11 DE ENERO DE 2021, FE DEL LICENCIADO LUIS MANUEL BRITO GÓMEZ,

NOTARIO PUBLICO No. 20 DE LA CIUDAD DE COATZACOALCOS, ESTADO DE VERACRUZ, E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE COATZACOALCOS, VER., EL 27 DE ENERO 2021 MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE A LA FECHA SU CARGO NO LE HA SIDO REVOCADO,

D. QUE ES SU VOLUNTAD TOMAR EN ARRENDAMIENTO PARA SU REPRESENTADA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO Y QUE LE CONSTA, POR ESTARLO UTILIZANDO Y SER ESTA UNA PROLONGACIÓN AL USO SEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO QUE EL INMUEBLE SE HALLA EN OPTIMAS CONDICIONES DF USO, Y QUE LO CONTINUARA UTILIZANDOLO PARA OFICINAS Y ALOJAMIENTO DEL PERSONAL OPERATIVO ASIGNADO, ASI COMO PARA GUARDA DE AUTOMOVILES Y CAMIONETAS PEQUEÑAS, ES DECIR, VEHICULOS NO PESADOS. SIN DARLE USO ALGUNO DIFERENTE, Y OPERAR EN EL INMUEBLE LA UTILIZACION DEL SERVICIO DE ENERGIA DE 3 HILOS PARA USO EXCLUSIVO DE SU OPERACIÓN COMO PRESTADOR DE SERVICIOS DE APOYO A EMPRESAS.

CLAUSULAS:

I. POR EL PRESENTE CONTRATO "EL ARRENDADOR" OTORGA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" QUIEN LO RECIBE A SU ENTERA SATISFACCION Y EN CONDICIONES OPTIMAS DE USO, EL INMUEBLE DESCRITO LINEAS ANTERIORES EN LA DECLARACION DE EL ARRENDADOR.

II. LA DURACION DEL PRESENTE CONTRATO SERA DE 48 (CUARENTA Y OCHO MESES A PARTIR DEL DÍA 01 DE JULIO DEL AÑO 2021, POR LO QUE EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A DESOCUPARLO VOLUNTARIAMENTE Y SIN NECESIDAD DE DESAHUCIO A MAS TARDAR EL DIA 30 TREINTA DE JUNIO DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO)

III. "EL ARRENDATARIO" TENDRA OPCION A SOLICITAR LA RENOVACION DE ESTE CONTRATO SIEMPRE Y CUANDO ESTE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS Y LO HAGA SABER AL ARRENDADOR 60 SESENTA DIAS ANTES DEL VENCIMIENTO DE ESTE O EL QUE ESTÉ EN VIGENCIA.

EL CUMPLIMIENTO DE ESTE ACUERDO NO OBLIGA A RATIFICARSE POR ESCRITO, POR CONSTAR EN ESTE CONTRATO SALVO OPCION E INTERES DEL ARRENDATARIO.

IV. EL IMPORTE DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO SE AJUSTARA CADA AÑO APLICANDO LOS ÍNDICES NACIONALES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC), QUE EN ESTE CASO AL MES DE ABRIL 2021 LE ES APLICABLE EL FACTOR INPC 112.190 Y SE AJUSTARA CON EL INDICE QUE SEA APLICABLE AL MES DE ABRIL DE 2022 Y DE ESTE AL QUE CORRESPONDA AL QUE SEA APLICABLE AL MES DE ABRIL DEL 2023, Y ASI SUCESIVAMENTE DE ABRIL A ABRIL HASTA EL ULTIMO ABRIL DE 2025, SEGÚN PUBLICACIÓN DE INDICES DEL INSTITUTO NACIONAL DE GEOGRAFÍA Y ESTADÍSTICA Y DEL BANCO DE MÉXICO, PRECISANDO QUE LA ALZA O BAJA DEL IMPORTE ACTUAL SERÁ POR CAUSALES DE ACTUALIZACIÓN AL PODER DE ADQUISICIÓN DE LA MONEDA, Y NO DE MODIFICACIÓN AL VALOR DE ARRENDAMIENTO QUE EN ESTE DOCUMENTO SE PACTA. EN TODO CASO, VIA RETENCIONES DE IMPUESTOS SE HARAN LOS CALCULOS NECESARIOS AL FIN DE QUE EN LAS FACTURAS O RECIBOS MENSUALES QUE SE EMITAN AL COBRO MENSUAL DE RENTA

RESULTE A PAGAR EL IMPORTE NETO APROXIMADO DE $ 10,000 (DIEZ MIL PESOS 00/100) QUE EL ARRENDATARIO, DEBERA DEPOSITAR EN BANCO HSBC CUENTA BANCARIA DEL ARRENDADOR clave 021888063782988662

V. "EL ARRENDATARIO" PAGARA A "EL ARRENDADOR" POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL EN UNA SOLA EXHIBICION LA CANTIDAD DE $ 10,490.00 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100)Y SERA EL IMPORTE BASE QUE SE ACTUALICE PARA LOS DECUENTOS TRIBUTARIOS A QUE HAYA LUGAR PARTIENDO DEL INPC DEL MES DE ABRIL 2021., Y HECHOS LOS CALCULOSDE ACTUALIZACIONES DESCUENTOS Y RETENCIONES A QUE ESTA OBLIGADO POR LEY COMO PERSONA MORAL USUARIA DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO, LAS PARTES OBLIGADAS EN EL PRESENTE ACUERDAN QUE EL ARRENDATARIO DEBERÁ DEPOSITAR EN LA CUENTA DEL ARRENDADOR EL IMPORTE DE LA RENTA DE $ 10,000.00 (DIEZ MIL PESOS), QUE ES EL RESULTADO Y EFECTO DE LAS ADECUACIONES Y DE RESTAR AL VALOR DE ARRENDAMIENTO LAS SEÑALADAS RETENCIONES DE ISR Y DE IVA QUE ESTABLECEN LAS MENCIONADAS LEYES TRIBUTARIAS.

VI. "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PAGAR EL VALOR DEL ARRENDAMIENTO PUNTUALMENTE EN LOS PRIMEROS CINCO DIAS DE CADA MES CUYA OCUPACION SE INICIE , CANTIDAD QUE DEBERA SER DEPOSITADA EN LA CUENTA DEL ARRENDADOR CLABE 021888063782988662 ABIERTA EN EL **BANCO "HSBC" SUCURSAL 00675** EN POZA RICA, VER.,

VII. EL ARRENDADOR ALQUILA A EL ARRENDATARIO EL INMUEBLE PARA SER UTILIZADA PARA OFICINAS Y ALOJAMIENTO DEL PERSONAL BUROCRATICO ASIGNADO, ASI COMO PARA GUARDA DE AUTOMOVILES Y CAMIONETAS PEQUEÑAS, ES DECIR, NO VEHICULOS PESADOS Y TALLER PARA USO PROPIO ELABORANDO PIEZAS INDUSTRIALES PARA EL SERVICIO NORMAL A SUS CLIENTES FIJOS PREVIAMENTE CONTRATADOS POR LO QUE NO SE DEBERÁ ENTENDER COMO VENTA Y NEGOCIO AL PUBLICO EN GENERAL.

VIII. LAS PARTES ACUERDAN QUE EN CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" INCUMPLA EN SU OBLIGACION DE PAGO PUNTUAL DE LAS RENTAS MENSUALES MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO CONVENIDO EN LAS CLAUSULAS RELATIVAS ANTERIORES DEBERA DE INMEDIATO DESOCUPAR EL INMUEBLE, DEBIENDO PAGAR COMO MES COMPLETO EL O LOS DÍAS EN EXCESO AL MES TERMINADO DE ARRENDAMIENTO INCLUSIVE SI EL EXCESO DE OCUPACION SON HORAS COMPLETAS O PARCIALES,

IX. EL ARRENDATARIO ENTREGARA A EL ARRENDADOR EN CONCEPTO DE DEPOSITO $ 10,000.00 (DIEZ MIL PESOS) MISMO QUE TIENE LA FINALIDAD DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO EN ESTE CONTRATO, CANTIDAD QUE NO CAUSARA INTERES ALGUNO A SU FAVOR, APLICANDOSE ESTA OBLIGACION NO OBSTANTE SE HAYA VENCIDO EL PRESENTE CONTRATO., EL ARRENDADOR DEBERÁ DEVOLVER EL SEÑALADO DEPOSITO, TRANSCURRIDOS TRES MESES CONTADOS A PARTIR DE LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE., LAPSO EN EL CUAL EL ARRENDADOR OBSERVARÁ, SI HAY O NO INCUMPLIMIENTOS DE PAGOS QUE, DE HABERLOS DEBERA PAGARLOS Y LA DEMORA SE CONSIDERARÁ OCUPACIÓN DEL INMUEBLE SUJETO A COBRO DE RENTA, .

X. "EL ARRENDATARIO" NO PODRA RETENER LA RENTA EN NINGUN CASO, NI BAJO NINGUN TITULO, SINO QUE LA PAGARA INTEGRAMENTE EN LA FECHA ESTIPULADA, INCLUSIVE POR UN SOLO DIA U HORAS, DESPUES DE VENCIDO EL CONTRATO, CUMPLIENDO ADEMÁS LAS

OBLIGACIONES QUE PREVIENEN LOS ARTICULOS 2425, 2427 Y 2429 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

XI. AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE "EL ARRENDATARIO" NO PODRA CEDER SUS DERECHOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO, NI SUB-ARRENDAR EL INMUEBLE MATERIA DE ARRENDAMIENTO, YA SEA TODO O EN PARTE.

XII. AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ VARIAR LA FORMA DEL INMUEBLE ARRENDADO, SALVO LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE "EL ARRENDADOR" CASO EN EL CUAL "EL ARRENDATARIO" PAGARA DIRECTAMENTE TODOS LOS GASTOS QUE ORIGINE CUALQUIER CORRECCION O MEJORA, LOS CUALES QUEDARAN A BENEFICIO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NO PUDIENDO RECLAMAR COMPENSACIÓN O PAGO DE CORRECCIONES, SIENDO "EL ARRENDATARIO" RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y DETERIOROS QUE SE CAUSEN AL INMUEBLE CON ESTE MOTIVO.

XIII. "EL ARRENDATARIO" NO PODRA OCUPAR EL INMUEBLE SIN VIGENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y, DE HACERLO SE SUJETARA A LOS PREVISTO EN LA CLAUSULA VIII ANTERIOR

XIV. "EL ARRENDATARIO" CONTRATARA A SU NOMBRE Y PAGARA CON RECURSOS PROPIOS LOS SERVICIOS DE TELÉFONO, INTERNET, GAS, CABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA ASÍ COMO CUALQUIER OTRO SERVICIO DURANTE SU ESTANCIA EN EL INMUEBLE ARRENDADO, POR LO QUE SE OBLIGA A QUE EN EL MOMENTO QUE ENTREGUE DICHO INMUEBLE A "EL ARRENDADOR", TAMBIÉN LE ENTREGARA LOS COMPROBANTES DE HABER PAGADO PUNTUALMENTE Y EN SU TOTALIDAD TODOS LOS SERVICIOS ANTES INDICADOS, DE TAL MANERA QUE NO HAYA ADEUDO ALGUNO.

XV. SE HACE CONSTAR QUE EL ARRENDATARIO CONTRATÓ A SU NOMBRE EL SERVICIO DE TRES HILOS PARA USO INDUSTRIAL PROPIO Y NO PARA VENTA O SERVICIO AL PUBLICO EN GENERAL Y QUE EN CASO DE NO RENOVAR EL CONTRATO DE ARRENDAMEINTO Y ANTES DE DESOCUPAR EL INMUEBLE DEBERA TRAMITAR Y PAGAR CONSUMOS PENDIENTES SERVICIO DEJANDO LA CASA ARRENDADA TAN SÓLO CON EL SERVICO DE 120 VOLTIOS NORMAL.

XVI. "EL ARRENDATARIO" ESTÁ OBLIGADO A RESPONDER POR LOS DAÑOS CAUSADOS AL INMUEBLE POR EXPLOSIÓN, INCENDIO, Y CUALQUIER OTRO DAÑO QUE LA NATURALEZA LE OCASIONE TALES COMO TORMENTAS, HURACANES, RAYOS, DURANTE EL PERIODO DE OCUPACION QUE EN ESTE ACTO CONTRATA.

XVII. "EL ARRENDATARIO" DECLARA HABER RECIBIDO EL INMUEBLE RECIEN PINTADO Y CON SERVICIOS DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA Y SIN ADEUDOS, Y SE OBLIGA A DEVOLVERLO EN LAS MISMAS CONDICIONES DE USO A LA FECHA DE TERMINACION DE ESTE CONTRATO. PARA ESTE EFECTO SE OBLIGA A DARLE MANTENIMIENTO, QUE DEBERA REALIZAR PERMANENTEMENTE HAYA O NO HAYA RENOVACION.

XVIII. QUEDA PROHIBIDO A "EL ARRENDATARIO" EL INTRODUCIR CANES O CUALQUIER OTRO ANIMAL QUE MALTRATE O MOLESTE LAS INSTALACIONES O A LOS VECINOS. ASIMISMO, SE OBLIGA A HACER EL ASEO EN LA PORCIÓN TANTO INTERNA COMO EXTERNA DE ESTE INMUEBLE EN TANTO LO ESTE OCUPANDO.

XIX. EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A OBSERVAR LAS DISPOSICIONES DE VIGILANCIA OFICIAL CONTENIDAS EN LA LEY DE EXTINCION DE DOMINIO, PERMITIENDO, EN SU CASO, QUE LA AUTORIDAD QUE CORRESPONDA VERIFIQUE EL USO QUE SE DA AL INMUEBLE ES CONFORME AL PRESENTE CONTRATO.

XX. PREVIO AVISO Y DENTRO DE LOS 90 DIAS ANTERIORES A LA TERMINACION DE ESTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO", EN SU CASO, SE OBLIGA A PERMITIR LA VISITA DE QUIEN "EL ARRENDADOR" DESIGNE, PARA MOSTRAR Y PROMOVER EN RENTA LA PROPIEDAD.

XXI. FUNGEN COMO TESTIGOS EN ESTE INSTRUMETO LOS CC IRAIDI ALVAREZ IBARRA CREDENCIAL IFE 3962006733801 Y BRENDA CALIXTO HERNANDEZ CREDENCIAL IFE NUMERO 3967079942527 AMBOS SEÑALANDO COMO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EL UBICADO EN CALLE POZO 13 No. 113 INTERIOR 3, COLONIA CAZONES, POZA RICA, VER. EXPEDIDAS POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, VIGENTES A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO.

XXII. PARA TODO LO RELATIVO A LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA LEGISLACIÓN SUSTANTIVA DE LOS TRIBUNALES JURISDICCIONALES DE POZA RICA DE HIDALGO, ESTADO DE VERACRUZ, Y EN CUANTO A LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL ASUNTO (DERECHO ADJETIVO) A LAS LEYES Y TRIBUNALES DE LA JURISDICCION DE POZA RICA, VER. RENUNCIANDO A CUALQUIERA OTRA QUE PUDIERE LLEGARLES A CORRESPONDER POR CAUSA PRESENTE O FUTURA.

ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, MISMO QUE LES FUE LEIDO EN VOZ ALTA, ASI COMO SU EFECTOS Y ALCANCES, CUYO CONTENIDO ES DE BUENA FE SIN EVICCION NI VICIOS DE CONSENTIMIENTO ALGUNO,. OTORGAN SU APROBACIÓN Y LO FIRMAN AL MARGEN DE CADA TANTO Y ALCALCE PARA CONSTANCIA EN LA CIUDAD DE COATZINTLA, VERACRUZ , EL DÍA 01 DE ABRIL DEL AÑO 2021. DAMOS FE.

Por el arrendatario

JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON

El arrendador

AURELIO ALVAREZ CADENA

Testigos

BRENDA CALIXTO HERNANDEZ

IRAIDI ALVAREZ IBARRA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO PARA USO COMERCIAL Y CONSTRUCCION DE PROYECTO *"COMPLEJO METROLOGICO MULTIDISCIPLINARIO"* EL CUAL SE COMPONE DE TRES MODULOS, NAVES INDUTRIALES, LABORATORIOS Y EDIFICIO ADMINISTRATIVO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ING. JOSE CARMEN PEREZ FLORES POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, LA PERSONA MORAL DENOMINADA FUJISAN SURVEY, S. A. DE C. V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO, EL SEÑOR NAHUM SANCHEZ MAURO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO"; COMPARECIENDO COMO "FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS" POR TODAS LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL "ARRENDATARIO", LOS SEÑORES ALMA MARGARITA PEREZ PUERTO Y HANSEN FERMIN VELAZQUEZ PEREZ; QUIENES EXPRESAMENTE MANIFIESTAN QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- El **"ARRENDADOR"**.

a) Que tiene facultades suficientes y bastantes, para obligarse en términos del presente contrato.

b) El Ingeniero **JOSE CARMEN PEREZ FLORES**, declara ser legítimo propietario de un terreno ubicado en la manzana 1 "A" Polígono 1 del Fraccionamiento Industrial y de Servicios, Parque Tecnológico Puerto México, de este ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, con una superficie de 15,143.199 M2, con las siguientes medidas y colindancias, al NORTE: en ciento veintisiete metros trescientos ochenta centímetros, colinda con calle Interior Dos, al ESTE: en ciento veinte metros cuatrocientos sesenta y dos centímetros, colinda con calle Interior Seis, al SUR: en ciento veinte metros trescientos ochenta centímetros, colinda con calle Interior Uno, Oeste en ciento veinte metros cuatrocientos sesenta y dos centímetros, colinda con Avenida profesor Francisco Mata Aguilar, tal como acredita con la copia del instrumento público número dos mil ochocientos sesenta y cinco, del libro veintisiete de fecha 13 de octubre del año 2017, protocolizado ante la fe de la Licenciada Yossy Juventina Félix Porras, titular de la Notaria publica número 27 de la demarcación territorial de Minatitlán, Veracruz, cuyo testimonio se encuentra inscrito de forma definitiva bajo el numero 4306 a fojas 35278 a 35282 del tomo LXXV de la sección I, del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Coatzacoalcos, con fecha 18 de Octubre del año 2017, la superficie rentada objeto de este contrato es 15,143.199 M2. **ANEXO 2.**

c) Que el **"INMUEBLE"** se encuentra libre de todo gravamen, y al corriente en el pago del impuesto predial. **DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN EN COPIA SIMPLE COMO ANEXO 3 Y 4.**

d) Que su domicilio se encuentra ubicado en la Avenida Revolución número 1008, entre las calles Abasolo y Aldama, colonia centro, C.P. 96400, de la Ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz

e) Quien se identifican para este acto con su credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral el C. **JOSE CARMEN PEREZ FLORES** con clave de elector; **PRFLCR55071610H200** y con RFC; **PEFC550716778.**

f) Que es su voluntad celebrar el presente contrato por un plazo que se considera forzoso, señalado en las cláusulas del mismo.

II.- El **"ARRENDATARIO"**.

FUJISAN SURVEY, S.A. DE C.V., a través de su **APODERADO LEGAL**, el señor **NAHUM SANCHEZ MAURO**, declara:

a) Que su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, de acuerdo con la escritura pública número 9300 del volumen 103 de fecha doce de noviembre de mil novecientos noventa, protocolizada ante la fe del Lic. Lilia Bravo Brash, Notario Público número 5 de la Ciudad de Coatzacoalcos, Ver, e inscrito su testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de México, bajo el folio número 1594, el día 14 de Diciembre de mil novecientos noventa.

a) Que cuenta con las facultades necesarias para celebrar este contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas, según se hace contar en la escritura número 1127 de fecha 30 de Julio del año dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Yossy Juventina Félix Porras, titular de la Notaria Pública número 29 de la demarcación territorial de Minatitlán, Veracruz.

b) que el objeto social de su representada es, entre otros, emisión de peritajes y dictamen sobre resultados, análisis, diagnósticos, reparación, integridad mecánica y/o mantenimiento a equipos de las áreas de flujo, volumen, temperatura, presión, densidad, topografía, así como de las demás áreas que formen parte integrante del objeto de la sociedad. **Presión, Temperatura y Densidad.** Certificación, calibración, mantenimiento y verificación de instrumentación de presión, temperatura y densidad aplicados en la industria del petróleo, alimenticia, así como en todo control de proceso donde intervienen las magnitudes mencionadas. **Inspección.-** certificación

cualitativa y cuantitativa e inspección, asesoría técnica en carga, descarga y preparación de mezclas sin limitar del petróleo crudo y sus derivados y productos químicos. **Volumen.** certificación, calibración y verificación volumétrica de los depósitos de almacenamiento y transporte de sólidos, líquidos y gases, así como la determinación cualitativa y cuantitativa de los daños o alteraciones en su forma física normal de embarcaciones, tanques de almacenamiento y recipientes de todas capacidades, así como para el transporte de sólidos, líquidos y gases. **Pruebas No Destructivas.** aplicación de ensayos no destructivos (líquidos penetrantes, partículas magnéticas, ultrasonido, pruebas de hermeticidad, dureza, inspección de corrosión de fondo de tanques), en recipientes a presión, tuberías de proceso, tanques de almacenamiento, y todos aquellas que afecten la integridad mecánica de las instalaciones de proceso, mantenimiento y calibración de válvulas de relevo, certificación de espesores de placas metálicas y soldaduras de los depósitos de almacenamiento y transporte de sólidos, líquidos y gases supervisión de obra pública y servicios relacionados con los mismos. **Flujo.** Calibración, certificación, verificación de medidores, sistemas de medición de flujo volumétrico y/o másicos en líquidos, gases y solidos con patrones de referencia trazables a patrones primarios nacionales o internacionales. Medidores y/o sistemas de medición utilizados para transferencia de custodia, transacción comercial, control de proceso o referencia. Celebrar contratos y subcontratos de las actividades mencionadas con empresas paraestatales, del gobierno federal, de los estados, de municipio, organismos descentralizados, petróleos mexicanos y sus organismos subsidiarios. Participar en la celebración de concursos y contratos de licitaciones públicas, con cualquier tipo de dependencias nacionales e internacionales. Adquisición de todos los bienes muebles e inmuebles que tenga relación con el objeto social o que sean necesarios para la instalación de oficinas, sucursales y bodegas de la empresa. Solicitar y obtener fianzas y seguros a nombre propio o de terceros con los que la sociedad tenga relación o participación. **Propiedad industrial.-** adquirir, poseer, solicitar, obtener, comprar, registrar, arrendar, ceder o en cualquier otra forma disponer de marcas, avisos y nombres comerciales, derechos de autor, patentes, invenciones y procesos, dibujos, diseños y demás activos intangibles relacionados con la propiedad intelectual e industrial, así como licencias sobre ellos; desempeñar toda clase de representaciones y comisiones relacionadas con los fines antes expresados.- **Servicios.-** proporcionar o recibir servicios de asesoría, consultoría y otros servicios en materia metrológica, industrial, topográfica, mercantil, y cualquier otra relacionada con la promoción, administración o manejo de sociedades que sean necesarias o conducentes al objeto principal de la sociedad, pudiendo prestar o realizar dichos servicios en el laboratorio, así como en las instalaciones donde los clientes tengan ubicadas sus plantas, industrias, líneas de distribución, terminales portuarias, en territorio nacional o en el extranjero. Recibir e impartir cursos capacitación, estudios de postgrado, maestrías, diplomados y especialidades, relacionada con las áreas de especialidad desarrolladas en el objeto social de la sociedad. Constituir, promover y organizar toda clase de sociedades mercantiles o

civiles, así como adquirir, poseer acciones o participaciones en las mismas. Adquirir, construir, tomar en arrendamiento o alquiler o por cualquier otro título poseer y operar los bienes muebles e inmuebles necesarios o requeridos para cumplir con su objeto, así como instalar o por cualquier otro título ser dueña, ocupar u operar plantas, talleres, almacenes, expendios, bodegas o depósitos, así como adquirir, construir, fabricar, importar, exportar, enajenar, y en general negociar con toda clase de maquinaria, equipo, materias primas y cualesquiera otros elementos necesarios y demás operaciones que sean necesarias o conducentes al objeto principal de la sociedad. Adquirir, arrendar o subarrendar medios de transportes terrestres, acuáticos o aéreos para el transporte de personal y productos. Girar, emitir, aceptar, suscribir, endosar o avalar títulos de crédito o instrumentos financieros, emitir obligaciones con o sin garantía real específica, constituirse en deudora solidaria o mancomunada, así como otorgar garantías de cualquier clase, respecto a las obligaciones contraídas por la sociedad o por terceros y, en general, realizar los actos, celebrar los contratos y llevar a cabo las demás operaciones que sean necesarias o conducentes al objeto principal de la sociedad. La compra, venta, importación, exportación, distribución y arrendamiento de equipos industriales y comerciales, así como la maquinaria, herramientas, refacciones y partes de los mismos equipos; la prestación de servicios de instalación, revisión, mantenimiento y reparación de los citados equipos industriales y comerciales; y toda clase de artículos similares o conexos con los anteriores.

c) Que el domicilio de su representada está ubicado en la Avenida Azcapotzalco numero 696 altos 15 Delegación Azcapotzalco, C.P. 02000 Ciudad de México, y cuenta con Registro Federal de Contribuyentes: FSU901121FGA.

d) Que conoce el estado físico y jurídico del **"TERRENO".**

e) Que es su voluntad celebrar el presente contrato por un plazo que se considera forzoso, señalado en las cláusulas del mismo.

III.- Los **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**.

Los Señores **ALMA MARGARITA PEREZ PUERTO** y **HANSEN FERMIN VELAZQUEZ,** declaran:

a) Que son personas físicas con capacidad jurídica de goce y ejercicio para celebrar el presente contrato, casados entre sí bajo el régimen de sociedad conyugal, señalando como domicilio para los efectos del presente contrato el ubicado en Revolución 1006, entre Aldama y Abasolo, colonia centro C.P. 96400, de la Ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz; y, cuentan con Clave Única de Registro de Población: PEPA830616MVZRRL06 y VEPH820521HVZLRN01, respectivamente.

b) Que es su voluntad comparecer en el presente acto y fungir con el carácter de **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**, para garantizar todas y cada una de las obligaciones a cargo del **"ARRENDATARIO"** que derivan de este contrato, durante todo el tiempo que se encuentre vigente el mismo y hasta el momento en que tales obligaciones hayan sido cumplidas en su totalidad.

c) Que, en consecuencia, es su voluntad celebrar el presente contrato por un plazo que se considera forzoso, señalado en las cláusulas del mismo.

IV.- **Todos los comparecientes** declaran:

a) Que para los efectos del contrato en que intervienen, se reconocen en forma recíproca la personalidad y carácter con que comparecen.

b) Que todos los anexos que se adjunten, debidamente firmados por las partes, forman parte integrante de este documento.

c) Que conocen el contenido del contrato que celebran, manifestando expresamente su consentimiento en obligarse en los términos que se desprenden del mismo, no habiendo mediado dolo, mala fe, vicio, error, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento en su celebración.

Una vez hechas las declaraciones anteriores, los comparecientes expresan su conformidad en otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Con estricta sujeción a lo estipulado en el presente contrato, el **"ARRENDADOR"** da en arrendamiento a favor del **"ARRENDATARIO"**, para uso comercial, de servicios e industrial, la superficie de 15,143.199 M2. Ubicada en la avenida Francisco Mata Aguilar, manzana 1 "A" Polígono 1 del Fraccionamiento Industrial y de Servicios, Parque Tecnológico Puerto México, de esta ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, **mismo que se encuentra descrito en el inciso b) del punto I del capítulo de DECLARACIONES,** identificado en este contrato como el **"INMUEBLE"**.

En el **"INMUEBLE"** el **"ARRENDATARIO"** establecerá una negociación mercantil, de manera enunciativa y no limitativa, con todo lo relacionado a su objeto social, con el nombre comercial de: **"FUJISAN SURVEY, S. A. DE C. V."**. El **"ARRENDATARIO"** no podrá variar el uso para el que se destina el **"INMUEBLE"**, sin contar con previa autorización por escrito del **"ARRENDADOR"**. Además, el **"ARRENDATARIO"** **está obligado a tramitar y obtener las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la construcción/remodelación, que garanticen la apertura, uso y funcionamiento del "INMUEBLE" o del negocio comercial que en el mismo funcione, DICHOS DOCUMENTOS SERAN TRAMITADOS A CARGO DEL "ARRENDATARIO" y a su nombre, así como**

deberá cumplir con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones que dicten las autoridades competentes, relacionadas con el funcionamiento y operación de dicho negocio comercial.

SEGUNDA.- Este contrato es forzoso para ambas partes y tendrá una duración de **20 AÑOS**, de las cero horas del día **01 diciembre del año 2017**, a las veinticuatro horas del día **31 de diciembre de 2037**. Al término del contrato, el todo lo que se construya en el terreno pasara a ser beneficio del **"ARRENDATARIO".**

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las partes acuerdan que seis meses antes de cumplirse la vigencia del presente contrato el **"ARRENDATARIO"** tendrá el derecho de convenir con el **"ARRENDADOR"** la posibilidad de PRORROGAR EL PRESENTE CONTRATO POR EL PERIODO QUE ELLOS DETERMINEN.

TERCERA.- El **"ARRENDATARIO"** pagará al **"ARRENDADOR"**, o a quien sus derechos representen, una renta mensual de la siguiente manera:

La cantidad de **$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100MN)**; sin IVA incluido y que después de sumar y restar impuestos que establezcan las leyes fiscales que a cada parte contratante le corresponda siendo las siguientes: 16 % de IVA **$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** dando un total de **$348,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100MN)** cantidad que resulta antes de impuestos. Menos la retención del IVA de las dos terceras partes **$32,0000.00 (TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100MN)**, menos la retención del I.S.R. siendo la cantidad de **$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100MN),** cantidad que resulta aplicable de **$286,00.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N)** misma que se realizara mediante depósito bancario a la cuenta del **"ARRENDATARIO"** durante el periodo comprendido de las cero horas del día **1 de diciembre de 2017** a las veinticuatro horas **del día treinta y uno de diciembre del 2018**. Y, la renta mensual se incrementará anualmente a partir del **día primero de diciembre de cada año** tomando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México.

El **"ARRENDADOR"** deberá emitir en favor del **"ARRENDATARIO"**, la factura correspondiente, la cual deberá cumplir con los requisitos fiscales vigentes, por la cantidad pactada, en un lapso no mayor a 5 días hábiles posteriores al pago de renta, de lo contrario el **"ARRENDATARIO"** podrá retener al **"ARRENDADOR"** el pago de la renta, sin penalización ni responsabilidad, hasta en tanto el **"ARRENDADOR"** entregue la factura electrónica.

La renta mensual se causará por meses completos, aun cuando el **"INMUEBLE"** sea ocupado por lapsos inferiores a un mes, por lo que cualquiera que sea la fecha en que el **"ARRENDATARIO"** lo desocupe, la renta deberá pagarse por el mes completo.

CUARTA.- El **"ARRENDATARIO"** gozará de un **PERIODO DE GRACIA SIN PAGO DE RENTA,** de las cero horas del día **1 de diciembre de 2037 a las 24 horas del día 28 de Febrero de 2038**, con el propósito de que en ese tiempo realice y concluya los trámites necesarios para poner en orden los temas jurídicos, conforme a lo señalado en el clausulado de este contrato.

QUINTA.- El **"ARRENDATARIO"** no podrá retener el importe de las rentas bajo ningún concepto, ya sea a título judicial o extrajudicial, con excepción de lo pactado en la cláusula **CUARTA.**

SEXTA.- Cuando el **"ARRENDATARIO"** se constituya en mora, no cumpliendo puntualmente con el pago de las rentas en las fechas convenidas, se obliga, al igual que los **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**, a pagar por concepto de intereses moratorios al **"ARRENDADOR",** el equivalente al 3% (TRES POR CIENTO) mensual sobre el importe total de las rentas vencidas, hasta que se realice el pago de las mismas.

SEPTIMA.- El **"ARRENDATARIO"** tendrá la facultad de dar por terminado anticipadamente en cualquier tiempo el presente contrato, quedando exento de cualquier tipo de pena, sanción, indemnización o como se llegara a pretender denominar. La facultad consignada en esta cláusula está sujeta a la condición de que el **"ARRENDATARIO"** de aviso por escrito al **"ARRENDADOR"** de su intención de dar por terminado anticipadamente el presente contrato, con al menos 30 (TREINTA) días naturales de anticipación.

OCTAVA.- El día que se celebre el presente contrato el **"ARRENDADOR"** hará entrega de la posesión física y jurídica del **"TERRENO"** al **"ARRENDATARIO"**, en las condiciones en que se encuentra el mismo, las cuales son del conocimiento del **"ARRENDATARIO"**, quien a través de esta cláusula manifiesta que recibirá el **"TERRENO"** en tales condiciones, y asume la obligación de llevar a cabo a su costa los trabajos necesarios para construir sus instalaciones en dicho **"TERRENO"**, cuya ejecución está sujeta a la condición de que éstos sean realizados conforme al proyecto aprobado previamente por el **"ARRENDADOR"**, y tienen la finalidad de que el **"TERRENO"** se encuentre en condiciones óptimas para que pueda operar la negociación mercantil para la cual se arrienda. Para tal efecto, el **"ARRENDATARIO"** deberá obtener a su costa todas las licencias, permisos y autorizaciones que legalmente se requieran para efectuar el mejoramiento, acondicionamiento, construcción y decoración de manera plena sin limitaciones en el **"TERRENO"**, en el entendido de que la falta de tales licencias, permisos y autorizaciones, será imputable única y exclusivamente al **"ARRENDATARIO"**, por lo que ello no lo liberará del cumplimiento de sus obligaciones contenidas en este contrato.

NOVENA.- Todas las mejoras, construcciones y edificaciones que se hicieren en el **"INMUEBLE"** quedaran a beneficio del **"ARRENDADOR",** tal como se pacta en la **Cláusula Decima** del presente contrato.

Todas las mejoras, construcciones y edificaciones que hiciere el **"ARRENDATARIO"**, quedarán a beneficio del **"INMUEBLE"**, sin que el **"ARRENDATARIO"** tenga derecho a cobrarlas. Únicamente las mejoras necesarias, voluntarias, útiles o de ornato que al separarlas no traigan consigo el deterioro del **"INMUEBLE"**, podrán ser retiradas.

DÉCIMA.- Al concluir el **"ARRENDATARIO"** con las obras de construcción y edificación y acondicionamiento el **"TERRENO"**, realizará un **INVENTARIO** en unión del **"ARRENDADOR"** en el que consten las mejoras que se deben separar al termino y las que no podrán separarse del **"INMUEBLE"**, las cuales deberá el **"ARRENDATARIO"** devolver la posesión del mismo en su oportunidad.

DÉCIMA PRIMERA.- El **"ARRENDATARIO"** se obliga a conservar en buen estado el **"INMUEBLE"** edificado, así como sus instalaciones, y a responder de los daños y perjuicios que sufra por su culpa o negligencia. El **"ARRENDATARIO"** también se responsabiliza del mantenimiento normal y correctivo al **"INMUEBLE"**, así como de realizar a su costa las reparaciones futuras que resulten necesarias. En tales circunstancias, el **"ARRENDATARIO"**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 17 y 18 del Código Civil del Estado de Veracruz, renuncia expresamente a lo señalado por los artículos 2345 fracción II y 2349 del Código Civil del Estado de Veracruz, mismos que a la letra dicen:

> "**Artículo 2345.-** El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:...
>
> ...***II.-*** A conservar el bien arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo para ello las reparaciones necesarias;..."
>
> "**Artículo 2349.-** Respecto a la obligación que impone la fracción II del artículo 2345 al arrendador, se observarán las siguientes disposiciones:...
>
> ... Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinado el bien arrendado, quedará a elección del arrendatario demandar la rescisión del arrendamiento, o pedir a la autoridad judicial o administrativa competente, a elección del arrendatario, que apremie al arrendador para que cumpla su obligación;..."

Esta renuncia no es contraria al orden público, y con ella no se perjudican derechos de persona extraña al derecho renunciado.

DÉCIMA SEGUNDA.- Será por cuenta exclusiva del **"ARRENDATARIO"** la contratación y el pago de los servicios que requiera con motivo del uso del **"TERRENO"** y operación de la negociación mercantil en él establecida, tales como: suministro de energía eléctrica, de gas, agua potable, recolección de basura, televisión por cable, telefonía y cualquier otro con que cuente o requiera.

Por su parte, el **"ARRENDADOR"** se obliga a cubrir cualquier adeudo que pudiera haber por estos conceptos, siempre y cuando sea anterior a la fecha de celebración del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA.- El **"ARRENDATARIO"** acepta responder totalmente de los deméritos que sufra el **"TERRENO"**, y hacerse responsable de lo que pudiera sucederle al mismo o a terceros en sus personas y en sus bienes, debido a la utilización de substancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables, así como por cualquier otro motivo derivado de caso fortuito o fuerza mayor, señalando en forma enunciativa pero no limitativa los siguientes casos: incendio, explosión, lluvia, granizo, temblor, terremoto, erupción volcánica, violencia, asaltos y rotura de cristales; para todo ello, el **"ARRENDATARIO"** se obliga a contratar un seguro para protección del inmueble y de responsabilidad civil como arrendatario.

DÉCIMA CUARTA.- El personal designado o contratado por el **"ARRENDATARIO"** para laborar o prestar sus servicios en la negociación mercantil que opere en el **"TERRENO"**, estará bajo su dependencia directa y en ningún caso se considerará al **"ARRENDADOR"** como patrón sustituto o solidario, quedando liberado el **"ARRENDADOR"** de cualquier responsabilidad que pudiera presentarse en materia laboral y de seguridad social, así como de índole administrativa, civil, mercantil, penal o de cualquier otra clase, respecto de dicho personal o prestadores de servicio, obligándose el **"ARRENDATARIO"** a sacar al **"ARRENDADOR"** en paz y a salvo de cualquier reclamación que por estos motivos pudiera causársele.

DÉCIMA QUINTA.- El **"ARRENDATARIO"** se obliga a devolver el **"TERRENO"** al **"ARRENDADOR"** en el momento en que concluya el arrendamiento, o la prórroga a que se refiere la cláusula **SEGUNDA,** por cualquier motivo, tal como se describió en el **INVENTARIO**, salvo el deterioro por el uso normal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2300 del Código Civil del Estado de Veracruz. El acto de devolución del **"TERRENO"** se regirá por las siguientes reglas:

I.- Al menos 14 (CATORCE) días naturales antes de la fecha de vencimiento del arrendamiento, ambas partes realizarán en forma conjunta una inspección al **"TERRENO"** para conocer el estado en que se encuentra, y verificarán cuales son los adeudos a cargo del **"ARRENDATARIO"** que por concepto de servicios se encuentren pendientes de cubrir.

II.- En caso de encontrar deterioros en el **"TERRENO"** causados por el **"ARRENDATARIO"**, éste deberá realizar las reparaciones pertinentes, además de la limpieza necesaria del mismo, antes de la fecha de devolución.

III.- Así mismo, el **"ARRENDATARIO"** deberá liquidar los adeudos por servicios a su cargo pendientes de cubrir, en forma previa a la devolución del **"INMUEBLE"**.

IV.- Una vez que el **"ARRENDADOR"** esté conforme con las condiciones en que se devuelve el **"TERRENO"**, entregará al **"ARRENDATARIO"** un recibo-finiquito

en el cual conste que no se reserva el derecho de formular reclamación alguna en contra del **"ARRENDATARIO"** como de sus **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**.

DÉCIMA SEXTA.- Este contrato es personal, a favor del **"ARRENDATARIO"**, quien no podrá subarrendar total o parcialmente el **"TERRENO"**, traspasarlo de manera alguna, ni ceder sus derechos sin consentimiento expreso y por escrito del **"ARRENDADOR"**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2413 del Código Civil del Estado de Veracruz. Por tal motivo, el **"TERRENO"** no podrá ser utilizado por personas ajenas a este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA.- Ambas partes convienen que el **"ARRENDADOR"** podrá exigir la rescisión de este contrato al **"ARRENDATARIO"**:

I.- Si no paga la renta correspondiente a 2 (dos) meses.

II.- Si no paga la renta los días establecidos en la cláusula **CUARTA.**

III.- Si varía el uso para el que se destinó el **"TERRENO"**.

IV.- Si subarrienda el bien contraviniendo lo convenido en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA.**

V.- Si el **"ARRENDATARIO"** no cumple con su obligación de presentar un nuevo fiador y obligado solidario con un inmueble libre de todo gravamen en términos de lo señalado en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA.**

VI.- En general, si incumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato.

DECIMO OCTAVA.- Por su parte, el **"ARRENDATARIO"** tendrá a su favor las causas de rescisión que se desprenden del artículo 2422 del Código Civil del Estado de Veracruz.

DECIMO NOVENA.- El presente contrato no se rescindirá por muerte del **"ARRENDADOR"**, ni por la muerte del **"ARRENDATARIO"** o de los **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**, y si durante la vigencia del mismo contrato se transmitiese por cualquier causa la propiedad del bien arrendado, subsistirá el contrato en términos de los artículos 2341, 2342 y 2343 del Código Civil en el Estado de Veracruz.

Además, el **"ARRENDADOR"** se obliga a garantizar el uso y goce pacifico del **"TERRENO"** de actos provenientes de terceros cuando se funden en un derecho adquirido sobre la propiedad.
En caso de que tales actos: entorpezcan las actividades u operaciones normales que realice el **"ARRENDATARIO"** en el **"TERRENO"**, le impidan el uso y goce en sus instalaciones, y, no se haya cumplido un término **de 10 años** contado a partir

de la fecha celebración del contrato, el cual ambas partes pactan como necesario para que se tenga por compensado el valor de la edificación que se construirá en el **"TERRENO"**; el **"ARRENDADOR"** indemnizará por un importe equivalente a los meses pendientes en la recuperación de la inversión, el cual se calculara de la siguiente manera: tomando como base el valor de la CONSTRUCCION/REMODELACION que se muestra en el proyecto a que se hace referencia en la cláusula **DECIMA,** tal cantidad se dividirá entre 120, y, el resultado, se multiplicara por los meses pendientes de renta por transcurrir hasta llegar a los 10 años de vigencia de este contrato; el resultado de dicha operación será la cantidad a indemnizar. Transcurrido el término de 10 años previsto en esta cláusula, el **"ARRENDADOR"** queda liberado de cualquier tipo de indemnización a favor del **"ARRENDATARIO"** por la CONSTRUCCION/REMODELACION realizada en el **"INMUEBLE"**.

Cuando el **"ARRENDATARIO"** sea privado del uso y goce del **"INMUEBLE"** por caso fortuito o fuerza mayor no se pagará renta mientras dure el impedimento, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2364 del Código Civil del Estado de Veracruz.

VIGÉSIMA.- El **"ARRENDATARIO"** entrega y el **"ARRENDADOR"** recibe en este acto y a su entera satisfacción la cantidad de **$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MN)**, por concepto de depósito en garantía, el cual, en caso de que el **"ARRENDATARIO"** incumpla con sus obligaciones, será aplicado totalmente a favor del **"ARRENDADOR"**. Este depósito en garantía en ningún caso se considerará al término de la vigencia de este contrato como pago del último mes de renta, sino que será aplicado indistintamente:

I.- A reparar los deméritos que presente el **"TERRENO"** en el momento de su devolución, si el **"ARRENDATARIO"** no realizó oportunamente tales reparaciones, para que quede en las condiciones que consten en el **INVENTARIO**.

II.- A liquidar los adeudos por concepto de servicios con que cuente el **"INMUEBLE"**, que por cualquier causa no hayan sido cubiertos por el **"ARRENDATARIO".**

III.- A cubrir los intereses que se causen por concepto de mora en términos de lo convenido por ambas partes en la cláusula **SEXTA** de este contrato.

IV.- A pagar los daños causados por el **"ARRENDATARIO"** o sus trabajadores, familia y cualquier tercero que acuda al **"TERRENO"**.

Una vez finiquitada la relación contractual, si quedare algún saldo a favor del **"ARRENDATARIO"** por concepto de depósito en garantía, la **"ARRENDADORA"** estará obligada a devolverle el mismo.

VIGÉSIMA PRIMERA.- FIANZA. Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato, lo suscriben también en calidad de **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**, los señores **ALMA MARGARITA PEREZ PUERTO** y **HANSEN FERMIN VELAZQUEZ PEREZ**, quienes en lo

personal se obligan solidariamente con el **"ARRENDATARIO"** al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de este contrato, así como las que deriven del mismo, convirtiéndose en lisos y llanos pagadores de cualquier cantidad que se adeude a favor del **"ARRENDADOR"** correspondiente a la renta mensual pactada en este contrato, así como a sus incrementos, accesorios y demás conceptos pecuniarios convenidos en el mismo. La responsabilidad de los **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"** no cesará sino hasta que el **"ARRENDADOR"** se dé por recibido de conformidad del **"TERRENO"**, aun cuando el **"ARRENDATARIO"** ocupe dicho **"TERRENO"** más tiempo del fijado en el contrato, aceptando así los aumentos de renta señalados en tal supuesto, para lo cual los **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 17 y 18 del Código Civil del Estado de Veracruz, renuncian expresamente a los beneficios que le conceden los artículos 2779 del Código Civil del Estado de Veracruz, mismos que a la letra dice:

> "**Artículo 2779.-** La prórroga o espera concedida al fiado por el acreedor, sin consentimiento del fiado extingue la fianza."

Esta renuncia no es contraria al orden público, y con ella no se perjudican derechos de persona extraña al derecho renunciado.

Así mismo y para los efectos legales procedentes los **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"**, también de conformidad con lo dispuesto por los artículos 17 y 18 del Código Civil del Estado de Veracruz, renuncian expresamente a los benéficos de orden, excusión y división, señalados en los artículos 2747, 2748, 2749 y 2750 del Código Civil del Estado de Veracruz,

VIGÉSIMA SEGUNDA.- La totalidad de los gastos, derechos y otros impuestos que se causen con motivo de la celebración de este contrato, su ratificación ante Fedatario Público, **serán por cuenta exclusiva del "ARRENDADOR".**

Así mismo, ambas partes convienen respecto al pago del impuesto predial que se origine una vez realizada la construcción, que éste será cubierto en su totalidad por el "**ARRENDADOR**", quién deberá pagar lo que corresponde tanto al terreno como a la construcción/remodelación.

VIGÉSIMA TERCERA.- Las partes acuerdan que el presente contrato sustituye en su totalidad cualquier otro contrato, convenio, comunicación, acuerdo, trato formal o verbal, que hayan realizado entre sí, operando la novación sobre cualquier derecho u obligación anterior y de cualquier índole.

VIGÉSIMA CUARTA.- Ambas partes señalan como sus domicilios para oír y recibir cualquier tipo de aviso, notificación, emplazamiento o documento, los que han quedado asentados en el capítulo de DECLARACIONES del presente contrato. Asimismo, si por cualquier causa alguna de las partes cambia su domicilio, quien realice el cambio deberá notificarlo al otro con una anticipación de 5 (CINCO) días

naturales a la fecha en que éste ocurra, de lo contrario las notificaciones hechas al anterior domicilio surtirán todos sus efectos legales.

VIGÉSIMA QUINTA.- El presente contrato será regulado en lo conducente por lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Veracruz; en caso de juicio, el procedimiento se regirá conforme a lo señalado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla.

VIGÉSIMA SEXTA.- Las partes manifiestan expresamente a través de esta cláusula que es su voluntad dirimir cualquier controversia que surja con motivo del cumplimiento de este contrato, sometiéndose a las disposiciones establecidas en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- Para toda cuestión derivada de la interpretación y cumplimiento del contrato, así como para todo lo no previsto en el mismo, ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Judicial de Coatzacoalcos, Veracruz, por lo que renuncian expresamente al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro, pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA OCTAVA.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2345 fracción III y 2347 del Código Civil para el Estado de Veracruz, ambas partes reconocen y acuerdan que el **"ARRENDADOR"** no tendrá acceso al **"TERRENO"**, salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables, debidamente notificadas por el **"ARRENDATARIO"**.

Derivado a lo anterior el **"ARRENDATARIO"**, manifiesta BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, y asegura, que tanto el dinero que destine al pago de la renta, como el **"TERRENO"**:

I.-No serán instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito. En especial de aquellos previstos en la fracción II del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

II.-No serán utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.

III.- No serán utilizados para la comisión de delitos por algún tercero.

Lo anterior también será aplicable para todos aquellos bienes muebles en general que se encuentren dentro del inmueble edificado en el **"TERRENO"**.

El **"ARRENDATARIO"** será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del inmueble edificado en **"TERRENO"**, deslindando a la propiedad en cuestión y al Arrendador de cualquier eventualidad asociada con el mal uso de la misma, y por tanto se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso, a restituir al **"ARRENDADOR"** de todas las

consecuencias que el incumplimiento de lo pactado en esta cláusula pudiera causarle.

VIGESIMA NOVENA.- A través de esta cláusula, el **"ARRENDATARIO"** y sus **"FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"** manifiestan expresamente que al firmar el presente contrato tuvieron a la vista las Leyes citadas en el mismo, y que están debidamente enterados del contenido de los artículos mencionados.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LOS QUE EN ÉL INTERVIENEN Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO, FUERZA Y ALCANCES LEGALES, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN CATORCE FOJAS ÚTILES POR SU ANVERSO Y POR TRIPLICADO EN ESTA CIUDAD DE COATZACOALCOS, VERACRUZ, EL DÍA VEINTIUNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.

EL "ARRENDADOR"

ING. JOSE CARMEN PEREZ FLORES

EL "ARRENDATARIO"

C. NAHUM SANCHEZ MAURO.
APODERADO GENERAL DE
FUJISAN SURVEY, S.A, DE C.V.

LOS "FIADORES Y OBLIGADOS SOLIDARIOS"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **C. JOSE CARMEN PEREZ FLORES** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **"EL ARRENDADOR"**. POR OTRA PARTE, EL **C. JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON,** EN CARÁCTER DE APODERADO GENERAL DE LA PERSONA MORAL **"FUJISAN SURVEY, S.A. DE C.V."** A QUIEN SE LE DENOMINARA **"EL ARRENDATARIO"**, AMBAS PARTES SE SOMETEN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES.

I. Declara el ARRENDADOR:

a) Ser una **PERSONA FISICA de nacionalidad mexicana,** con capacidad legal necesaria para celebrar el presente CONTRATO y obligarse en los términos que en el mismo se contienen.

b) Ser legítimo propietario del inmueble ubicado en ***CALLE 38 NUMERO 292 CRUZAMIENTO ENTRE 57 Y 59, COLONIA MIAMI DE CIUDAD DEL CARMEN CAMPECHE*** (En adelante EL INMUEBLE), y tener la plena posesión del mismo.

c) Que es su deseo celebrar este CONTRATO, con el propósito de otorgar a EL ARRENDADATARIO el arrendamiento del INMUEBLE, por el tiempo de la vigencia del presente CONTRATO.

II. Declara EL ARRENDATARIO, POR CONDUCTO DE SU APODERADO:

a) Ser una ***PERSONA MORAL,*** constituida de conformidad con la legislación vigente de los Estados Unidos Mexicanos, según lo establece la escritura pública numero 9300 volumen 103, de fecha 12 de noviembre de 1990, bajo la de fe de la Lic. Lilia Bravo Brash, notario Público número 5 de la demarcación territorial de Coatzacoalcos, Ver.

b) Que su apoderado, el L.C. JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON, quien de identifica con credencial oficial del Instituto Nacional Electoral con folio, 4733078899477, cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, según lo consta la escritura 34,065 de fecha 11 de enero de 2021 otorgada por el Lic. Luis Manuel Brito Gómez, titular de la notaría Pública número 20, de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, inscrita en el registro público de comercio de fecha 27 de enero de 2021 en el folio mercantil 325 mismas que no le han sido revocadas, suspendidas, ni restringidas de forma alguna.

c) Su deseo de tomar en arrendamiento EL INMUEBLE, en los términos y condiciones que se establece en el presente contrato.

Expuestas las anteriores declaraciones las partes están de acuerdo en celebrar el presente contrato, sujetando su realización y cumplimiento a la observación de lo pactado en las siguientes:

CLAUSULAS

CLAUSULA 1. OBJETO DEL CONTRATO.

1. EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y EL ARRENDATARIO toma en arrendamiento de EL ARRENDADOR EL INMUEBLE conforme a los términos y condiciones establecidos en este CONTRATO y queda entendido EL ARRENDATARIO que el INMUEBLE será destinado a uso lícito y legal según las leyes de la República Mexicana, en CIUDAD DEL CARMEN CAMPECHE.

1.2 Por la celebración del presente CONTRATO el arrendatario, personal y visitantes del ARRENDATARIO tendrán derecho a utilizar el INMUEBLE para destinarlo adecuadamente al uso del lugar EXCLUSIVAMENTE como **OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ALMACEN Y LABORATORIO DE METROLOGIA**

1.3 El ARRENDATARIO recibe el INMUEBLE en el estado físico que guarda a esta fecha para su uso y se obliga a devolver EL INMUEBLE sin mayor deterioro que el ocasionado por el uso normal del mismo. Como se indica en el **"ANEXO A"**

1.4 EL ARRENDADOR entrega el inmueble libre de adeudos por conceptos de servicios tales como luz eléctrica, agua y cualquier otro servicio que se haya originado previo al presente CONTRATO.
(Ver Cláusula 7.1)

1.5 PAGO INTEGRO DE LA RENTA. Toda mensualidad será pagada integra, aun cuando EL ARRENDATARIO ocupe EL INMUEBLE parte del mes, a cuyo efecto renuncia a cualquier disposición legal aplicable, a que prevea lo contrario.

CLAUSULA 2. VIGENCIA DEL CONTRATO.

2.1 El presente CONTRATO tendrá una vigencia de ***3 años,*** iniciándose el mismo a partir del ***15 de enero de 2021 al 15 de enero de 2024.*** Las que el presente contrato sufrirá efectos entre las partes a partir de su firma y el término del arrendamiento serán de 36 (treinta y seis) meses para ambas partes.

2.2. En el supuesto caso que "EL ARRENDATARIO" requiera seguir ocupando EL INMUEBLE al término de la fecha indicada en el párrafo anterior, a más tardar en el término de 30 (treinta) días naturales, previos a la conclusión de la vigencia, deberá formalizar con "EL ARRENDADOR" un nuevo contrato necesariamente, haciendo constar por escrito, de conformidad con las partes, no obstante si "EL ARRENDATARIO" de manera unilateral sigue ocupando EL INMUEBLE sin que el arrendador solicite su desocupación con 30 (treinta) días de anticipación al vencimiento, el presente contrato se extenderá por espacio de un mes con las mimas características y condiciones del presente contrato, en los mismos términos y condiciones pactadas en este instrumento, de acuerdo a la situación del mercado de arrendamiento local y teniendo como mínimo el índice inflacionario, a fin de contar con el tiempo necesario y suficiente para la elaboración de un nuevo contrato.
CLAUSULA 3. RENTA Y DEPOSITO EN GARANTIA.

3.1 EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR, por concepto de renta del INMUEBLE, la cantidad de ***$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.),*** mismos que serán depositados a "EL ARRENDADOR", El pago de la renta establecida anteriormente deberá ser cubierto por EL ARRENDATARIO, de manera mensual.

3.2. "El ARRENDADOR" proporcionará comprobante con requisitos fiscales, por el importe de la renta anual, más el I.V.A. correspondiente, para lo cual expedirá CFDI correspondiente.

3.3 DEPÓSITO. EL ARRENDATARIO entrega en este acto a EL ARRENDADOR, por concepto de Depósito, la cantidad de ***$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)***, equivalente a un mes de depósito de la renta establecida en la cláusula 3.1., la que garantizara las obligaciones contraídas en este contrato, así como también, que el Arrendatario cubra la totalidad de servicios del inmueble durante el periodo del arrendamiento; y por el mismo concepto, "no es ni será aplicable a rentas transcurridas o por transcurrir "por tener este carácter devolutivo.

Al término del presente contrato, la cantidad entregada como depósito se devolverá íntegramente a EL ARRENDATARIO dentro de los 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha de desocupación de EL INMUEBLE una vez que haya descontado las reparaciones en su caso, cualquier daño que hubiese causado al INMUEBLE y cerciore que estén liquidados los recibos de servicios del último mes de ocupación del inmueble y EL ARRENDADOR reciba EL INMUEBLE en la misma condición en que lo entregó, siempre y cuando el contrato se cumpla en tiempo y forma, en caso contrario el depósito se considerará como penalización a favor del arrendador.
CLAUSULA 4. PENALIDAD POR TERMINACION ANTICIPADA.

4.1 Las partes convienen expresamente que "EL ARRENDATARIO", por incumplimiento respecto a la vigencia del presente contrato de manera anticipada pagaran indistintamente al "EL ARRENDADOR" la cantidad $5,000.00 (Cinco mil Pesos 00/100) netos, como única penalidad por terminación anticipada de dicha vigencia, siempre y cuando, previamente "EL ARRENDATARIO" cubra los adeudos por los servicios de agua potable, energía eléctrica, vigilancia y cualquier otro servicio solicitado a favor del INMUEBLE con posterioridad, esta cantidad bajo ninguna circunstancia será aplicable al precio de rentas vencidas o por vencer, en todos los casos, la devolución del depósito se hará conforme a lo establecido en el cuerpo de la cláusula TERCERA del presente contrato, conviniendo las partes que el "EL ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito y con acuse de recibido, dicha TERMINACION ANTICIPADA con treinta días hábiles de anticipación.

4.2 Si el ARRENDATARIO desocupa el inmueble sin hacer entrega formal del mismo al ARRENDADOR, será potestativo para este dejar en vigor el presente contrato o darlo por terminado, en cuyo caso podrá tomar posesión inmediata del inmueble, no promoviendo diligencia judicial o notarial alguna para el efecto y solo levantando un acta ante y firmada por 2 testigos, en el que se demostrara el estado que guarda el inmueble en ese momento y las pertenencias que hubiere dentro, sin tener sobre estas ninguna responsabilidad respecto a su conservación, custodia o vigilancia, pudiendo contratar en nombre del arrendatario y por cuenta y riesgo de este los servicios de terceras personas para su guarda o embargarlos para garantía de adeudos y/o posibles daños y perjuicios si los hubiere. Bajo ninguna circunstancia podrá ser acusado el arrendador por los delitos de robo, despojo, allanamiento de morada, daños o de los considerados contra el patrimonio de las personas.

CLAUSULA 5. DE LAS REPARACIONES.

5.1 EL ARRENDATARIO se compromete a resarcir a EL ARRENDADOR de los gastos originados por cualquier daño en EL INMUEBLE causados por negligencia, por su culpa o de sus empleados y contratistas y demás personas que colaboren y la visiten. De lo contrario si es por el uso o deterioro normal y acostumbrado EL ARRENDADOR cubrirá los gastos que se originen, por lo cual se agrega como parte integrante de este contrato el Anexo No. C "Mantenimiento periódico por cuenta del Arrendador", entendiéndose que lo que no se incluyan correrán por cuenta del "ARRENDATARIO".

5.2 EL ARRENDATARIO se obliga a comunicar de inmediato a EL ARRENDADOR cualquier daño que sufra EL INMUEBLE durante la vigencia de este contrato. EL ARRENDADOR cubrirá los gastos para las reparaciones mayores necesarias causadas por su uso normal del inmueble y/o vicios ocultos tales como composturas o reparación de tubería interna, sistemas de electricidad, impermeabilización, etc. EL ARRENDATARIO se compromete en llevar a cabo reparaciones menores de aquellos deterioros que sufra el inmueble que regularmente se causen con las personas que habitan a efecto de mantenerlos en las mismas condiciones en que se encuentran en la fecha en que se entrega para su uso conforme a este contrato salvó el deterioro por el uso normal del mismo.

5.3 EL ARRENDATARIO se obliga a cubrir en su totalidad todos los gastos originados por los servicios que haya utilizado durante la vigencia del contrato como son agua potable, gas, televisión por cable, energía eléctrica, teléfono, vigilancia, así como también dar el mantenimiento periódico a los aires acondicionados que entrega EL ARRENDADOR.

5.4 El ARRENDATARIO conviene que en el finiquito del presente contrato entregara al arrendador el inmueble en buen estado de pintura como lo recibe.

5.5 EL ARRENDATARIO estará obligado a devolver el inmueble a EL ARRENDADOR en las mismas condiciones en que lo recibió originalmente. Todos los aditamentos como accesorios de baño, regaderas, vidrios, puertas, aires acondicionados, etc. salvo el deterioro normal por su buen uso.

CLAUSULA 6. OBRAS Y MEJORAS

6.1 EL ARRENDATARIO no podrá, sin autorización expresa por escrito de EL ARRENDADOR, efectuar obras ni mejoras en EL INMUEBLE que modifiquen, alteren o dañen la estructura fundamental del mismo.

6.2 Cualquier construcción, adición, instalación y/o mejora que sea autorizada por EL ARRENDADOR y realizada por EL ARRENDATARIO, será bajo costo de EL ARRENDATARIO, cuenta y riesgo, no pudiendo reclamar cobro alguno o descontar cantidad alguna de los pagos por servicio fijo y/o variable o compensar contra la indemnización pactada en el presente CONTRATO y quedarán a beneficio de EL ARRENDADOR al finalizar el presente CONTRATO.

CLAUSULA 7. DE LOS SERVICIOS

7.1 Las erogaciones que se causen con motivo del consumo de energía eléctrica, televisión por cable, gas L.P. y mantenimiento de la misma, serán a cargo de "EL ARRENDATARIO" durante la vigencia del presente CONTRATO. (Ver Cláusula 1.4)

CLAUSULA 8. MATERIALES PELIGROSOS / CORROSIVOS

8.1 Queda expresamente prohibido a EL ARRENDATARIO introducir, almacenar, tratar o de alguna otra forma disponer de materiales peligrosos o corrosivos dentro de EL INMUEBLE sin autorización del ARRENDADOR. Cualquier daño que se ocasione al INMUEBLE o a terceras personas y cuya causa sea la presencia de los materiales referidos en el Párrafo anterior deberá ser reparado por EL ARRENDATARIO

CLAUSULA 9. SUBARRENDAMIENTO.

9.1 EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar, ni ceder, ni traspasar, la totalidad o parte de EL INMUEBLE a terceras personas

CLAUSULA 10. EL FINIQUITO

10.1 15(quince) días naturales previos a la desocupación del INMUEBLE "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" harán una inspección del INMUEBLE para verificar el estado e que se encuentra, de existir defectos causados por el "EL ARRENDATARIO", este se obliga a efectuar las reparaciones pertinentes de inmediato, finiquito ante CFE, igualmente "EL ARRENDADOR", verifique que no existan adeudos pertinentes de pago.

CLAUSULA 11. RESCISIÒN DE CONTRATO

11.1 El hecho de que EL ARRENDATARIO modifique la forma del inmueble o altere instalaciones sin un previo aviso será causa de rescisión de contrato

11.2 La falta de pago de una mensualidad y de servicios será causa de rescisión de contrato y se le pedirá al ARRENDATARIO desocupar el bien en un lapso de 15 días.

11.3 Ambas partes están de acuerdo, de que será causa inmediata de rescisión del presente contrato de arrendamiento el hecho que EL ARRENDATARIO o alguna persona que habite permanentemente la casa habitación objeto de este contrato, participe directa o indirectamente en algún hecho que viole las disposiciones del bando de policía y buen gobierno, tanto del fuero común como del fuero federal o amerite la intervención de la fuerza pública.

CLAUSULA 12. PERMISO PARA MOSTRAR EL INMUEBLE

De darse por terminado el presente contrato bajo cualquier circunstancia "EL ARRENDATARIO" permitirá a "EL ARRENDADOR", pueda mostrar EL INMUEBLE a un posible futuro inquilino a partir del aviso de desocupación, naturalmente con previa cita

CLAUSULA 13. RECURSOS Y ACTIVIDADES CONCERNIENTES AL INMUEBLE DE PROCEDENCIA LÍCITA

13.1 "Declara El Arrendatario, a través de su apoderado bajo protesta de decir verdad que los recursos destinados a pagar el precio de la pensión rentística conforme a este instrumento son de procedencia licita. Asimismo, el Arrendatario manifiesta que tiene pleno conocimiento, por la declaración del Arrendador, que el inmueble materia de la presente operación no es producto de, ni en él se han cometido, ni se le ha involucrado en la comisión de delitos que menciona el inciso a) de la fracción II (dos romano) del artículo 22 (veintidós) Constitucional, incluyendo aquellos relacionados con delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, ni cualquier otro tipo de delito, por lo que no, en este acto, manifiesta que el uso que dará al inmueble será únicamente de casa-habitación sin que se destine a la realización de actividades que se estimen como ilícitas por la normatividad aplicable en los Estados Unidos Mexicanos, deslindando al Arrendador de cualquier responsabilidad de cualquier índole que se le finque o eventualmente se pueda fincar al Arrendatario, por lo que no existe ni es factible que se ejerza la acción de extinción de dominio respecto del inmueble, conforme a lo que dispone la Ley Federal de Extinción de Dominio o cualquier otra Ley concordante en el Estado de Veracruz."

CLAUSULA 14. MODIFICACION DEL CONTRATO

14.1 Los términos y condiciones que forman el presente CONTRATO solo podrán ser modificados mediante convenio escrito que para tal efecto otorguen los contratantes, el cual en todo momento pasará a formar parte integrante de este CONTRATO.

14.2 Para todo lo relacionado con la ejecución interpretación y cumplimiento del presente CONTRATO, las partes convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales aplicables en materia del fuero común adscritos en Ciudad del Carmen, Campeche, renunciando a cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles por razón de su domicilio presente a futuros.

BIEN ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLAUSULAS DE ESTE CONTRATO; LO FIRMAN DE ABSOLUTA CONFORMIDAD EN CIUDAD DEL CARMEN, CAMPECHE EL DIA 15 DE ENERO DE 2021.

FIRMAS

EL ARRENDADOR:

JOSE CARMEN PEREZ FLORES

EL ARRENDATARIO:

JAIRO SAMUEL ORTIZ MAULEON

TESTIGO:

ALMA MARGARITA PEREZ PUERTO

TESTIGO:

GUADALUPE MARTINEZ GARCIA