CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **"DENNETT & BAUMAN CO. SA DE CV"** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **ING. ROBERTO MARTINEZ CASTILLO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"** Y POR LA OTRA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **"HOERBIGER DE MEXICO SA DE CV"** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LIC. **JUDITH VALENCIA CRUZ,** EN SU CARÁCTER DE **APODERADO LEGAL**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"** Y EL **ING. GUILLERMO A. PLAZAS SARTA** EN SU CALIDAD DE **TESTIGOS** DE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

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

I.- DECLARA **"EL ARRENDADOR"** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

a) Ser una sociedad mercantil mexicana, legalmente constituida mediante escritura pública número No. **24,398** de fecha **16 de Junio de 2017** pasada ante la fe del **Lic. Javier Lozano Casillas Notario Público número 106**, de la ciudad de **Guadalajara, Jalisco**; e inscrita en el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio** el día **04 de Agosto de 2017**, bajo el Folio Mercantil Electrónico **N-2017064292,** de la ciudad de Guadalajara, Jalisco el día **04 de Agosto de 2017**.

b) Que tiene su domicilio fiscal ubicado **en Av. Aviación No. 4304 Int. 74, Colonia Unidad Militar en Zapopan, Jalisco C.P. 45200** con clave en el Registro Federal de Contribuyentes **DAB 170620 BF3.**

c) Que su representante legal, el **ING. ROBERTO MARTINEZ CASTILLO** cuenta con aptitud legal para celebrar el presente contrato y cumplir con sus términos, en virtud de contar con las facultades en derecho necesarias para este otorgamiento, como consta en la escritura pública número 24,398 de fecha 16 de Junio de 2017 pasada ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas Notario Público No. 106 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco: e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el día 04 de Agosto de 2017, bajo el Folio Mercantil Electrónico **N-2017064292** de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco el día 04 de Agosto de 2017., cuya copia simple se adjunta al presente contrato, las cuales, según declara bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

d) Que tiene un Contrato de Comodato con la Sra. **LIDIA ESTELA CASTRO GARCÍA** que es el legítimo propietario del inmueble ubicado en **el Lotes No. 41 Manzana 2 Calle 1 del Parque Industrial DEIT Segunda Etapa en la Ranchería Anacleto Canabal Primera Sección, Centro Tabasco.** Y que acredita la propiedad mediante **escritura notarial No. 22,119 de fecha 09 de Noviembre de 2005**, pasado ante la fe del **Lic. Adán Augusto López Hernández Notario Público número 27 de esta ciudad de Villahermosa, Tabasco** e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el **día 07 de Marzo de 2006 bajo el número 3164 del libro General de Entradas a folios del 21372 al 21375 del Libro de Duplicados volumen 130,**

quedando afectados por dichos contratos los **predios números 111473 y 111510** Folios 23 y 60 del Libro Mayor volumen 438.- Rec No.3204076-3204077 de esta ciudad de Villahermosa, Tabasco.

e) Ser Legítimo Comodatario y Poseedor del Inmueble antes descrito con el consentimiento pleno del propietario del bien Inmueble para darlo en arrendamiento.

II.- DECLARA **"EL ARRENDATARIO"** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

a) Ser una Sociedad Mercantil denominada **HOERBIGER DE MEXICO SA DE CV,** legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, como consta en la **escritura No. 155,526 de fecha 11 de Agosto de 1992**, pasada ante la fe del **Notario Público Número 19 de la Notaría 31 de la ciudad de México, Lic. Miguel Alessio Robles** y que tiene la empresa un registro federal de contribuyentes **HME 920819 UZ1** y estar totalmente al corriente en el pago de impuesto sobre la renta y demás obligaciones fiscales.

b) Que tiene su domicilio fiscal ubicado en **Rubén Darío 38, Colonia Rincón del Bosque, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, CP 11580,** clave en el Registro Federal de Contribuyentes **HME920819UZ1** Actividad Preponderante: **"Otros intermediarios del comercio al por menor".**

c) Que la Lic. **JUDITH VALENCIA CRUZ** en su carácter de apoderado legal de **HOERBIGER DE MEXICO SA DE CV** y que cuentan con las facultades suficientes para comparecer a la celebración de este acto jurídico, tal y como se desprende de su poder notarial de fecha **14 de Noviembre** como consta en la **escritura pública No. 132,217** pasada ante la fe del **Lic. Gerardo Correa Erchegaray, Notario Público Número 89 de la Ciudad de México,** facultades que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

d) Que es su voluntad tomar en arrendamiento el inmueble citado en la declaración I inciso d) en los términos y condiciones que se pactan en el presente contrato.

IV.- DECLARA **"EL ARRENDADOR"** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL Y **"EL ARRENDATARIO"** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

Único. Que es voluntad de ambas partes celebrar el presente contrato sujetándose en todo momento a los términos y condiciones que en el mismo se estipulan y en virtud de lo anterior, las partes convienen en las siguientes:

C L Á U S U L A S :

PRIMERA – OBJETO.- "El Arrendador" da en arrendamiento a **"EL Arrendatario"** el inmueble citado es una Bodega de 780 mt2 con piso de concreto hidráulico con 8 mts de altura con 4 Extractores de aire en el área de bodega y con 1 Portón de hojas abatibles de acceso con 123 mt2 de oficinas y 4 medios-baños tal como se especifica en en la declaración 1 inciso d) y e) del presente contrato sin restricción alguna, consintiendo la posesión física del mismo y lo entrega en buenas condiciones de uso y listo para ser

utilizado, y **"EL Arrendatario"** lo recibe a su entera satisfacción y otorga mediante su firma el recibo más eficaz que en Derecho proceda y se obliga a devolverlo al concluir el presente contrato, en buen estado y condiciones de servir, con el desgaste natural por uso.

SEGUNDA – USO DEL INMUEBLE.- "El Arrendatario" destinará el inmueble arrendado para **"Oficinas, bodega, almacenamiento de equipos y materiales, mantenimiento de equipos de compresión, motores de combustión interna y turbomaquinaria, así como fabricación de componentes diversos"** ó cualquier otro que sea o que se derive de la actividad preponderante de la **empresa HOERBIGER DE MEXICO SA DE CV** quedando estrictamente prohibido para **"El Arrendatario"**, utilizar el inmueble arrendado para otros que no sean los pactados en esta clausula.

TERCERA – VIGENCIA.- Ambas partes pactan el presente contrato a tiempo fijo y convienen que la vigencia del mismo, es de **3 (tres) años forzosos y obligatorios** para ambas partes, a partir del día **01 de Mayo de 2022** y terminando el **30 de Abril de 2025.** Dicho plazo podrá ser extendido hasta por **3 años forzosos y obligatorios**, siempre que el arrendatario confirme su intención antes del **01 de abril de 2025**, en cuyo caso el contrato vencerá el **30 de Abril de 2028**. Este contrato se podrá renovar hasta en **2 periodos adicionales de 3 (Tres) años cada uno.**

CUARTA - PRECIO.- "El Arrendatario" se obliga a pagar a **"El Arrendador"** durante la vigencia del contrato, por concepto de renta mensual la cantidad de **$ 54,142.00 (Cincuenta y cuatro mil, ciento cuarenta y dos pesos 00/100 m. n.)** más el impuesto al Valor Agregado ó cualquier otro que lo sustituya, en el primer mes de este Contrato, esto es, **Mayo de 2022** y **de $ 58,127.00 (Cincuenta y ocho mil, ciento veinte y siete pesos 00/100 m.n.)** más el impuesto al Valor Agregado o cualquier otro que lo sustituya, los otros **11 meses siguientes**, esto es, de **Junio de 2022 a Abril 2023** por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales del mes,. Toda mensualidad deberá ser pagada integra aun cuándo **"El Arrendatario"** ocupe el inmueble solo parte del mes. **"El Arrendatario"** se obliga a pagar la renta así como cualquier otra prestación que se derivé del presente contrato vía transferencia electrónica a la **cuenta de Cheques Número 19411503 con CLABE: 030320900011608306 del Banco del Bajío (BANBAJIO), Sucursal 140 Aviación en Zapopan, Jalisco a nombre de DENNETT & BAUMAN CO. S A DE C V** y a enviar el comprobante de pago al correo electrónico: **dennett.bauman@yahoo.com**

Declara **"El Arrendatario"** bajo protesta de decir verdad, que los recursos monetarios mediante los cuales pagará la renta estipulada en el presente Contrato, son de origen lícito, es decir, no provienen ni representan directa o indirectamente de las ganancias derivadas de la comisión de algún delito, como lavado de dinero, delincuencia organizada y en general cualquier actividad que esté en contra de la ley, quedando deslindado **"El Arrendador"** de toda responsabilidad, quedando el **"El Arrendatario"** directamente obligado a la reposición del inmueble objeto del presente Contrato de Arrendamiento en caso de que se llegara a aplicar la Ley de Extinción de Domino por los motivos antes mencionados.

QUINTA – INTERESES MORATORIOS.- En caso de que **"El Arrendatario"** no pagara la renta dentro de los primeros 5 días naturales del mes, deberá pagar en forma automática el importe de **$ 250.00 pesos 00/100 m.n. diarios** por concepto de **intereses moratorios** por haber incurrido en incumplimiento por cada día que transcurra contando a partir del día 6 de cada mes, sin prejuicio de que **"El Arrendador"** pueda exigir el pago de las rentas en la vía judicial, o la desocupación del inmueble, en ambos casos, mas el pago de accesorios convencionales y legales.

"El Arrendador" no estará obligado a recibir el pago de una mensualidad, si no están cubiertas las anteriores y en todo caso las cantidades pagadas a cuenta por **"El Arrendatario"** se aplicarán primero a intereses vencidos y no pagados y después al principal de las prestaciones adeudadas comenzando por las más antiguas.

SEXTA – COMPROBANTE DE PAGO.- "El Arrendador" se compromete y obliga contra el pago de la renta a expedir una FACTURA FISCAL deberán cubrir los requisitos fiscales señalados en el Código Fiscal de la Federación.

SEPTIMA – ENTREGA DE DOCUMENTOS.- "El Arrendador" se compromete a la firma del presente contrato, a entregar a **"El Arrendatario"** la documentación necesaria para que ésta última realice los trámites ante las autoridades correspondientes que en la entidad se requieran para la apertura, uso y funcionamiento del inmueble arrendado o del negocio comercial.

OCTAVA – ADAPTACIONES O MODIFICACIONES.- Le queda a **"El Arrendatario"** prohibido hacer construcción alguna en la superficie arrendada, ni aun con el carácter de mejora ya sea útil, necesaria o de ornato, sin previa autorización por escrito de **"El Arrendador"**, haciendo hincapié en que las modificaciones o mejoras realizadas que no sean desmontables y/o que su retiro pueda dañar el inmueble, habiendo obtenido permiso o sin él, quedarán en beneficio del inmueble, sin que **"El Arrendatario"** tenga derecho a indemnización o remuneración alguna, razón por la cual éste renuncia a lo dispuesto por los Artículos de ley de la legislación civil vigente aplicable en el Estado.

Así mismo **"El Arrendatario"** asume la obligación de ejecutar a su costa, todos los trabajos necesarios para acondicionar el inmueble materia de este contrato, para el establecimiento de su negocio, y para la instalación de los equipos y muebles que necesite, quedando obligado a obtener las licencias y permisos que se requieran de las autoridades correspondientes, previo aviso por escrito y autorización de **"El Arrendador"** quien quedará facultado para comprobar en cualquier tiempo el que se cumpla con ésta obligación pudiendo revisar el inmueble arrendado.

NOVENA – RETIRO DE MEJORAS.- "El Arrendatario" tendrá derecho a retirar todas las mejoras, obras y demás objetos que no sean parte del inmueble o que no estén adheridos a su estructura al término del presente contrato.

DÉCIMA – LICENCIAS Y PERMISOS.- "El Arrendatario" conviene y se obliga a obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la apertura, uso y funcionamiento del mismo inmueble arrendado o del negocio comercial y que la misma funcione y cumpla con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones.

DÉCIMA PRIMERA – BIENES DENTRO DEL INMUEBLE.- Todos los bienes del arrendatario que se encuentren dentro del inmueble arrendado, estarán bajo cuidado y riesgo de éste, relevando expresamente a **"El Arrendador"** de toda responsabilidad respecto de lo que ocurra en los mismos. **"El Arrendatario"** no podrá retener las rentas en ningún caso y bajo ningún título ni judicial, ni extrajudicialmente y no podrá reclamar, ni exigir indemnización alguna por robos, gotera, inundaciones, tumultos o vandalismo ni por cualquier otra causa.

A **"El Arrendatario"** se le permitirá guardar, conservar o tener bajo cualquier título en el inmueble objeto de este contrato, substancias peligrosas, corrosivas o materiales

inflamables o explosivos, en la inteligencia que será responsable de cualquier daño que sufra el inmueble por este motivo, aún cuando se origine por caso fortuito o fuerza mayor y deberá cubrir a **"El Arrendador"** y a los vecinos los daños y perjuicios que ocasionen dichas substancias.

Al inicio del presente Contrato, "**El Arrendador"** entrega el Inmueble, en perfecto estado para el uso convenido, por lo que **"El Arrendatario"** se obliga a dar a su costa el mantenimiento ordinario necesario que requiera, con el fin de garantizar el uso y servicio del mismo de acuerdo a los estándares de higiene y salubridad exigidos por Ley, deberá hacer la reposición de empaques, mantenimiento de aires acondicionados, reposición vidrios rotos, cortinas, resanes de pintura y paredes, durante el plazo en que se utilice el Inmueble y hasta la entrega a entera satisfacción de **"El Arrendador"** bajo las premisas descritas. En caso de que el Inmueble, requiera de alguna reparación que impida el uso normal al que está destinado (fugas de agua, gas, etc.), o por término de vida de equipamiento (Bomba de agua, etc.), **"El Arrendatario"** se obliga a informar por escrito y dentro del término de tres días naturales de esta situación a **"El Arrendador"** para que éste se encargue de realizar las reparaciones o reposiciones necesarias; caso contrario por omisión de aviso oportuno, **"El Arrendatario"** será responsable de pagar las reparaciones o reposiciones de los daños causados por su negligencia, renunciando expresamente en dicho caso **"El Arrendatario"** al derecho de rescindir el Contrato de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Tabasco.

En consecuencia, **"El Arrendatario"** queda obligado a devolver el inmueble, en el mismo buen estado en que lo recibe, al momento en que se termine, rescinda este Contrato o así lo convengan las Partes, obligándose "**El Arrendatario"** a cubrir los gastos de reparación o reposición de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental se ocasionen al Inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA – CUOTAS Y SERVICIOS.- "El Arrendatario" se obliga a contratar y cubrir por su cuenta, el costo de los servicios que por Energía Eléctrica (CFE), Teléfono, Gas, Vigilancia, Cuotas de Mantenimiento y demás que reciba en el bien arrendado y libera a **"El Arrendador"** de cualquier responsabilidad por tales conceptos durante la vigencia del arrendamiento liquidando los adeudos que quedaran pendientes al concluir el contrato.

"El Arrendador" se compromete a entregar el inmueble arrendado al inicio del arrendamiento al corriente en el pago de las cuotas de todos los servicios con que se cuenten, y a entregar la documentación necesaria para la reconexión o nueva contratación de los mismos, como la **CUOTA DE MANTENIMIENTO**, la cual **"El Arrendatario"** deberá cubrir mensualmente a la administración del Parque industrial DEIT, esta cuota cubre el servicio de suministro de agua potable y alcantarillado.

"El Arrendatario" se obliga a entregar a **"El Arrendador"** cada **4 meses** copia de los pagos de los servicios de **CFE, SIAPA y cuota de Mantenimiento,** debiendo estar todos al día en los pagos correspondientes.

Es requisito indispensable al terminar el contrato, que **"El Arrendatario"** entregue a **"El Arrendador"** los comprobantes de pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, gas, etc, así como los finiquitos que le extiendan las compañías relacionadas en los que se aclare que no se tiene adeudo alguno con ellas, además de que el inmueble sea entregado en las condiciones en las que fue recibido, incluyendo las mejores o modificaciones, previamente autorizadas por **"El Arrendador"**, de lo contrario seguirá corriendo la renta mensual hasta que se realice la entrega de los finiquitos de los servicios.

así como la entrega física del inmueble, sin que esto implique renovación del contrato ni prorroga del mismo.

DÉCIMA TERCERA – INSTALACION DE EQUIPOS.- El equipo que **"El Arrendatario"** requiera para la operación de su giro así como las instalaciones eléctricas e hidráulicas que se requieran para el funcionamiento del mismo deberá ser de carácter desmontable por lo que no serán consideradas como mejoras en términos de la cláusula que antecede.

DÉCIMA CUARTA - DAÑOS AL INMUEBLE.- Las partes convienen en que **"El Arrendador"** no será responsable por acontecimientos provocados por caso fortuito o fuerza mayor, tales como lo que de forma enunciativa, mas no limitativa, a continuación se mencionan: huelgas, paro, mitin, sabotaje, disposiciones o controles gubernamentales, incapacidad para obtener cualquier material, huracanes, temblores, inundaciones, ciclones o tormentas pero en caso de que el inmueble arrendado fuese dañado por causas ajenas a **"El Arrendatario"** siendo estas catástrofes naturales en forma tal que fuese inadecuado para su uso, se suspenderán todos los efectos de este contrato durante el plazo que subsista el daño. Si el daño fuese parcial, y el inmueble arrendado se pudiese seguir utilizando parcialmente, sin que se afecte el nivel de operación, **"El Arrendador"** cobrará el importe de la renta en la misma proporción en que el inmueble pueda ser utilizado.

DÉCIMA QUINTA – ANUNCIOS.- "El Arrendatario" podrá colocar anuncios en el inmueble, hacer modificaciones y reformas, pero única y exclusivamente en el bien arrendado, sin excederse de los espacios, bardas o inmuebles contiguas y para ello cuenta desde ahora con el consentimiento de **"El Arrendador"** y las que hiciere siempre serán por cuenta de **"El Arrendatario"**. Toda obra que pudiere dañar la estructura del inmueble, deberá contar con el consentimiento escrito de **"EL Arrendador"**

DÉCIMA SEXTA – SEGURO.- "El Arrendatario" se responsabiliza de todos los daños que pudiere ocasionar al inmueble arrendado y a terceros colindantes en sus bienes o personas.

DÉCIMA SEPTIMA - TERMINACION ANTICIPADA.- Ambas partes convienen en una Pena convencional para ambas partes, equivalente a (02) dos meses de renta, en caso de que se diera por terminación anticipada el presente contrato de conformidad con el Código Civil del Estado de Tabasco.

DÉCIMA OCTAVA – TRASPASO.- Le es expresamente prohibido a **"El Arrendatario"** y causará rescisión de contrato el traspasar o subarrendar la superficie arrendada ya sea en forma parcial o total, tampoco puede cobrar por los derechos que aquí se le conceden y que quisiese trasladar a un tercero y no está permitido a **"El Arrendatario"** ceder el contrato, su posición contractual o cualquier otro tipo de cesión, la violación a esta cláusula es motivo de terminación del contrato y traerá como consecuencia que el precio de la renta se triplicará durante todo el termino que dure el juicio y hasta la total desocupación del inmueble, haciéndose extensiva esta obligación de pago al subarrendatario que en su caso entre en posesión del inmueble, por reputársele la calidad de causahabiente.

DÉCIMA NOVENA – CAUSAS DE RESCISION.- Ambas partes manifiestan su voluntad en que serán causas de terminación del presente contrato las siguientes:

A. El plazo de vencimiento del presente contrato.

B. Si **"El Arrendatario"** varía la forma del inmueble o altera sus instalaciones sin autorización previa y por escrito del arrendador.

C. Si **"El Arrendatario"** traspasa, subarrendar o cede sus derechos sin el consentimiento dado por escrito por **"El Arrendador"** respecto a la propiedad materia de este contrato

D. Si **"El Arrendatario"** deja de otorgar las garantías ahora pactadas y deja de cumplir cualquiera de las obligaciones a su cargo señaladas en el presente contrato.

E. Si **"El Arrendatario"** se declara en quiebra o suspensión de pagos.

F. Por falta de pagos de dos o más meses de renta.

G. Si se interviene Judicialmente los bienes de **"El Arrendatario"** o se instaura en su contra procedimiento Judicial, que obstaculice o haga suponer el incumplimiento de **"El Arrendatario"** a sus obligaciones.

H. Si comete actos u omisiones que produzcan alguna contravención a las disposiciones legales que fueren tipificados como delito.

I. Si el inmueble arrendado permanece cerrado por más de cuarenta y cinco días consecutivos, y los pagos sean suspendidos, excepto que cuente con la autorización por escrito de **"El Arrendador"**.

Así mismo convienen las partes en que por cualquiera de las causas de terminación anticipada del presente contrato, cualquiera de las partes que incumpla se obliga a pagar a la otra parte una pena convencional por concepto de indemnización consistente en un monto correspondiente a 2 (dos) meses de renta con I.V.A. Incluido.

VIGÉSIMA – PAGO INICIAL.- CANCELADA.

VIGÉSIMA PRIMERA – INCREMENTO ANUAL.- Ambas partes convienen que el monto de la renta se incrementará anualmente a partir del inicio del segundo año de arrendamiento, o sea, a partir del mes 13, de conformidad con la inflación del año transcurrido.

VIGÉSIMA SEGUNDA – DEPÓSITO.- Para garantizar el cumplimiento de este contrato **"El Arrendatario"** entrega a **"El Arrendador"** y éste, recibe en calidad de **DEPÓSITO** la suma de **$ 140,000.00 (Ciento cuarenta mil, pesos 00/100 m.n.)** Mismo que serán entregados otorgando por este concepto un recibo simple por el monto de la cantidad que el **"El Arrendatario"** deja en depósito.

Ambas partes convienen en que el depósito dado en garantía será devuelto por **"El Arrendador"** a **"El arrendatario"** sin intereses al término del presente contrato y cuando **"El Arrendatario"** entregue físicamente el inmueble, así también como los comprobantes de finiquitos de los servicios de **CFE, SAS y cuotas de Mantenimiento** totalmente liquidados. Solamente podrá ser retenido el depósito por renovación del contrato y por adeudos que el arrendatario tenga por concepto de renta, intereses moratorios y/o por adeudos en los servicios a cargo de **"El Arrendatario"** pactados en el presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA – DEVOLUCION DEL INMUEBLE.- Al término del presente contrato **"El Arrendatario"** se obliga a devolver el inmueble arrendado en el estado en el que lo recibió salvo el uso y deterioro normal del mismo, renunciando expresamente al derecho de prórroga establecido por el Código Civil del Estado de Tabasco. Las obras y mejoras que **"El Arrendatario"** hiciere, previa autorización escrita de **"El Arrendador"** quedara a beneficio del inmueble arrendado a la desocupación del mismo, entregando también el inmueble libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, fiscal, administrativa, o de obligaciones frente a terceros de carácter diverso.

El Arrendamiento concluye el día de vencimiento del presente contrato sin necesidad de juicio, pero si **"El Arrendatario"** no desocupase por cualquier causa el inmueble arrendado , conviene en que se aumentará el precio de la renta sin que esto implique renovación del contrato ni prorroga del mismo, este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que **"El Arrendatario"** desocupe, tomando como base el cálculo del doble del monto de la renta del último mes del contrato anterior, subsistiendo además todas las obligaciones enunciadas en el presente contrato, hasta la fecha en que **"El Arrendador"** tome legal posesión del inmueble, renunciando a tal efecto a los beneficios de prorroga y preferencia establecido en su favor en el código civil vigente en el estado.

"El Arrendatario" se obliga a mostrar el interior del inmueble a **"El Arrendador"** cada 6 mese para darse cuenta del estado que guarda el inmueble, así como a una personas que para ello sean designadas por el propio Arrendador.

VIGÉSIMA CUARTA – PREFERENCIA Y TANTO.- **"El Arrendatario"** renuncia al derecho de preferencia establecido por el Código Civil del Estado de Tabasco, para el caso de que al vencimiento del presente contrato **"El Arrendador"** pretenda seguirlo arrendando. También renuncia al derecho de preferencia por el tanto establecido por el propio Código Civil, para el supuesto de que **"El Arrendador"** desee vender el inmueble arrendado.

VIGÉSIMA QUINTA – PRORROGA.- En el supuesto de que **"El Arrendatario"** desee que el contrato le sea prorrogado deberá solicitarlo por escrito a **"El Arrendador"** dentro de un plazo de 30 días naturales anteriores al vencimiento del contrato, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, incluyendo el incremento que estas hayan tenido, así como deberá estar al corriente de todos los servicios como agua, luz, etc.

VIGÉSIMA SEXTA - OBLIGACIONES.- **"El Arrendatario"** asume la obligación de desarrollar sus propias actividades con lealtad y honradez, y se obliga a no cometer actos u omisiones que produzcan alguna contravención a las disposiciones legales que fuere tipificados como delito, de llegarse a dar tal situación, **"El Arrendatario"** se obliga a asumir sin perjuicio de **"El Arrendador"**, cualquier responsabilidad que derivase de actos u omisiones que contravengan a las disposiciones penales que sean imputables **"Al Arrendatario".** La infracción a las obligaciones contenidas en esta cláusula será motivo de terminación anticipada del contrato.

Así mismo **"El Arrendatario"**, declara expresamente que conoce todas las normas legales citadas en el cuerpo del presente contrato de voluntades y en especial aquellos a cuyos beneficios renuncia, sirviendo la firma al presente de aceptado de plena conformidad.

VIGESIMA SEPTIMA - TITULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Ambas partes manifiestan que los títulos de las cláusulas que se citan en el presente contrato son solamente para efectos de facilitar su identificación y lectura por la que no se entienden como disposiciones de fondo que varíen o puedan interpretarse como parte substancial del presente contrato, por lo que no deberán ser interpretadas para ampliar, disminuir o afectar de alguna manera el alcance del contenido del clausulado del presente contrato.

VIGÉSIMA OCTAVA - TRAMITES JUDICIALES.- Si **"El Arrendatario"** diere lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con la intervención de abogados, será responsable ante **"El Arrendador"** por el pago de honorarios convencionales y razonables, así como por todo aquel gasto que se erogue. En todo lo no pactado por las partes en el presente contrato, será aplicable el capítulo respectivo que reglamente los contratos de arrendamiento del Código Civil del Estado de Tabasco.

VIGÉSIMA NOVENA - JURISDICCION.- Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución en su caso del presente contrato, ambas partes pactan acatarse a lo dispuesto en el código civil y de procedimientos civiles del estado de Tabasco vigente a la fecha de la firma del presente acuerdo contractual y acuerdan someterse a la Jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco renunciando al fuero de cualquier otro tribunal que les pudiera corresponder por razón de domicilio o que por cualquier otra causa pudiera corresponderles.

TRIGÉSIMA - CONFIDENCIALIDAD.- **"El Arrendador"** se obliga a guardar durante la vigencia de este contrato y con posterioridad, la confidencialidad de cualquier información que conozca o tenga acceso, y en consecuencia, a no utilizarlas para su beneficio personal, por lo que se abstendrá de transferir, transmitir, informar o divulgar cualquiera de los aspectos de los procesos o negocios de **HOERBIGER DE MEXICO SA DE CV** o de sus clientes o promovedores, ni a proporcionar a terceras personas y/o empleados no autorizados, verbalmente o por escrito, directa o indirectamente información alguna sobre los sistemas, datos o actividades de cualquier clase que observe en **Hoerbiger** o sus clientes, siendo responsable de los daños y prejuicios que pudiera ocasionar su conducta.

TRIGÉSIMA PRIMERA - DOMICILIOS.- Las partes señalan como sus domicilios para oír y recibir todo tipo de notificaciones relacionadas con el presente contrato, los siguientes:

EL ARRENDADOR: Av. Aviación No. 4304 74 Frac. Col. Unidad Militar en Zapopan, Jalisco C.P. 45200 Teléfono **33-31-91-85-57**

EL ARRENDATARIO: **Bodega ubicada en el Lote 41 de la Manzana 2 calle 1 del Parque Industrial DEIT 2da Etapa Rancheria Anacleto Canabal 1ra sección en Villahermosa Tabasco.**

Tanto **"El Arrendador"** como **"El Arrendatario"** están de acuerdo en reconocer como justas todas las obligaciones contenidas en este contrato, por estar apegadas sus disposiciones a derecho y por no contener cláusulas contrarias a la moral ni existir dolo, error, mala fe, ni otro vicio del consentimiento que afecte su validez o existencia y una vez leído y comprendido el presente Contrato y enteradas todas y cada una de las partes de la fuerza y alcance legal que este tiene, lo firman en 2 (dos) originales y consta de 10 (diez) hojas, en la **Ciudad de Villahermosa, Tabasco el día 20 del mes de Abril del Año 2022.**

"EL ARRENDADOR"

ING. ROBERTO MARTINEZ CASTILLO
MACR 630402 RN9
En representación Legal de:
DENNETT & BAUMAN CO.
S.A. DE C.V.
DAB 170620 BF3

"EL ARRENDATARIO"

LIC. JUDITH VALENCIA CRUZ
En representación Legal de:
HOERBIGER DE MEXICO SA DE CV
HME 920819 UZ1

"TESTIGO"

LIDIA ESTELA CASTRO GARCIA

"TESTIGO"

ING. GUILLERMO A. PLAZAS SARTA