CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SRA. MARIA AURORA AZCUNAGA GUERRA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA ARRENDADORA"; POR LA OTRA COMPARECE LA SOCIEDAD DENOMINADA INGENIERIA TERMICA ESPECIALIZADA S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL EL SR. JOSE RICARDO MARTINEZ ESCOBEDO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO"; COMPARECIENDO ADEMÁS EN LO PERSONAL EL SR. JOSE RICARDO MARTINEZ ESCOBEDO EN SU CARÁCTER DE "DEUDOR SOLIDARIO"; EL CUAL FORMALIZAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. DECLARA LA SRA. MARIA AURORA AZCUNAGA GUERRA "LA ARRENDADORA":

A) Que es legítimo propietario en uso, disfrute, posesión en pleno dominio, así como los frutos que se originen de EL INMUEBLE construido en Ave Futuro Nogalar 730-A, Fraccionamiento Industrial Nogalar, San Nicolás de los Garza Nuevo León, CP 66484 en lo subsecuente "EL INMUEBLE".

B) Que no ha participado en actos ilícitos y que "EL INMUEBLE" no es ni ha sido producto, instrumento u objeto de lo referido en la fracción II (segunda) del artículo 22 constitucional.

C) Que en "EL INMUEBLE" no han ocultado ni ocultan bienes o mezclan bienes o personas producto de algún delito.

D) Que no tiene conocimiento de que "EL INMUEBLE" haya sido utilizada para comisión de delitos por algún tercero.

E) Que "EL INMUEBLE" lo adquirió con dinero producto de actos lícitos.

F) Que es una persona física mayor de edad y que cuenta con capacidad legal suficiente para celebrar y obligarse en los términos de este contrato, por lo que es su deseo dar en arrendamiento "EL INMUEBLE" mediante el compromiso que adquiere conforme a las clausulas que adelante se pactan.

II DECLARA EL SEÑOR JOSE RICARDO MARTINEZ ESCOBEDO EN REPRESENTACION DE " EL ARRENDATARIO":

A) Que su representada es una Sociedad Mercantil de las denominadas Anónimas de Capital Variable, constituida conforme a las Leyes Mexicanas mediante Escritura Pública 1,762 de fecha 25 de enero de 2007 pasada ante la fe del Notario Público No02, con ejercicio en primer distrito registral Lic. RAUL RICARDO PEDRAZA RODRIGUEZ, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 101765*1.

B) Que como Apoderados de su representada, tienen poder y capacidad suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, lo que acreditan con Escritura Pública 1,762 de fecha 25 de enero de 2007 pasada ante la fe del Notario Público No02, con ejercicio en primer distrito registral Lic. RAUL RICARDO PEDRAZA RODRIGUEZ, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 101765*1.

C) Que una vez verificado y constatado las buenas condiciones en las que se encuentra "EL INMUEBLE", Es su deseo celebrar el presente Contrato de

Arrendamiento con "EL ARRENDADOR" respecto de "EL INMUEBLE" descrito en el Inciso A), de la Declaración I que antecede. Y bajo protesta de decir verdad declara EL ARRENDATARIO que destinara el inmueble objeto del presente arrendamiento para uso exclusivo de BODEGA DE MATERIALES TERMINADOS Y MATERIA PRIMA.

D) Bajo protesta de decir verdad que "EL INMUEBLE" lo arrendara y pagara con dinero producto de actos lícitos, , de las ganancias licitas de mis actividades a las cuales me dedico, que son COLOCACION DE MUROS FALSOSY AISLAMIENTO.

E) Que no pertenece a ninguna agrupación ilegal o a ningún grupo que se dedique a actividades ilícitas y el uso que hará al bien objeto de este contrato es para un fin lícito.

III. DECLARA "DEUDOR SOLIDARIO":

A) Llamarse como a quedado escrito, ser mexicano, mayor de edad, con registro federal de contribuyentes número MAER-840725-V93 con domicilio en PASEO MUNICH # 370, COLONIA PASEO DE CUMBRES 4to SECTOR, MONTERREY NUEVO LEON. CP 64346, con capacidad legal para celebrar y obligarse en los términos de este contrato y que es su deseo y voluntad respaldar a "EL ARRENDATARIO" ya que lo conoce personalmente por lo que no tiene ningún inconveniente en fungir como "DEUDOR SOLIDARIO" que conoce el alcance de sus obligaciones como "DEUDOR SOLIDARIO" y declarando en este acto que posee solvencia económica y moral .

B) Que comparece a la celebración del presente Contrato por sus propios derechos y libre voluntad a constituirse como "DEUDOR SOLIDARIO" de "EL ARRENDATARIO, por lo que en este acto acepta el cargo y manifiesta que está de acuerdo y conoce los términos y condiciones, derechos y obligaciones impuestas a cada una de las partes en el presente Contrato.

IV.- LAS PARTES DECLARAN:

A) Que se reconocen mutuamente la capacidad con la que comparecen a la celebración del presente Contrato, estando facultados para la celebración del presente Instrumento se precisan.

B) Que de conformidad con los artículos 2306, fracciones III y IV y 2308 del Codigo Civil para el Estado de Nuevo Leon, mismos que a continuación se transcriben:

- Artículo 2308 "LA ARRENDADORA" no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la Fracción III, del artículo 2306.
- Artículo 2306, Fracción III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- Artículo 2306, Fracción IV. A garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Que como efecto de lo declarado por ambas partes "LA ARRENDADORA" no tendrá acceso alguno a "EL INMUEBLE" salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables, debidamente notificadas por escrito por "EL ARRENDATARIO" por lo que no podrá enterarse de los actos o actividades que se lleven a cabo en "EL

INMUEBLE" por "EL ARRENDATARIO" siendo por consiguiente "EL ARRENDATARIO" el único responsable de estos actos o actividades.

Que desean celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.
LA ARRENDADORA da en Arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste recibe jurídicamente en tal concepto y a su entera satisfacción, EL INMUEBLE descrito en la Declaración I, del presente Instrumento.
"EL ARRENDATARIO" recibe, "EL INMUEBLE" objeto del arrendamiento, con los bienes que integran el siguiente inventario, los cuales deberán ser reintegrados en buenas condiciones al concluir el presente contrato, considerando el desgaste natural de los mismos:

1.- Un clima central en la segunda planta de las oficinas

"LA ARRENDADORA " está de acuerdo en instalar por su cuenta y costo un clima central en la planta baja de las oficinas.

SEGUNDA.- VIGENCIA Y TERMINO.
El plazo de vigencia del arrendamiento a que se refiere el presente contrato será de cinco años (60 meses) forzosos para ambas partes; plazo que se contará a partir de la fecha de firma del presente contrato. Iniciando el día 01. (uno) de noviembre del 2024 para terminar el 31 de octubre del 2029

En el supuesto que "EL ARRENDATARIO" deseara la terminación anticipada del presente contrato, lo solicitara a "LA ARRENDADORA" mediante previo aviso por escrito con sesenta (60) días de anticipación, el presente contrato se dará por terminado anticipadamente con el pago de la penalidad correspondiente a tres meses de renta. Durante este periodo "EL ARRENDADOR" quedará facultado para anunciar y mostrar la propiedad a sus clientes, previa cita con "EL ARRENDATARIO".

Al término del presente contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO se obliga a devolver a LA ARRENDADORA, "EL INMUEBLE" arrendado incluyendo el finiquito de los servicios propios de EL INMUEBLE; en caso de que EL ARRENDATARIO no devolviera EL INMUEBLE en la fecha correspondiente, deberá pagar a LA ARRENDADORA, por concepto de pena convencional por su incumplimiento, el equivalente al 50% del monto del valor de la última renta mensual que resulte obligada a pagar en aquella fecha por cada mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que EL ARRENDATARIO debió desocupar y entregar "EL INMUEBLE" arrendado, dicha pena se calculará por todo el tiempo que dure la mora en la entrega de "EL INMUEBLE" arrendado, El cobro y pago de tal pena, es en adición a la renta mensual que también deberá seguir cubriendo El ARRENDATARIO por el uso de "EL INMUEBLE". A las cantidades que por concepto de renta mensual y a la pena convencional ahora acordada, se deberá sumar el Impuesto al Valor Agregado respectivo o el impuesto que en un futuro grave éste tipo de actos, mismo que será a cargo de EL ARRENDATARIO. Dichos pagos, no significan en forma alguna prórroga,

renovación del contrato o consentimiento con la no devolución de "EL INMUEBLE" arrendado.

TERCERA.- RENTAS.
Ambas partes convienen en que el precio de la renta mensual durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento deberá ser cubierta por "EL ARRENDATARIO" por adelantado, y será la cantidad de $92,491.59 (noventa y dos mil cuatrocientos noventa y un pesos 59/100 M.N.) más IVA menos las retenciones de impuestos correspondientes quedando a pagar la cantidad de $88,175.00 (Ochenta y ocho mil ciento setenta y cinco mil pesos 00/100 M. N.).
Ambas partes acuerdan que la renta será ajustada cada 12-doce meses incrementándola en el porcentaje en que hubiese variado el Índice Nacional de Precios al Consumidor más dos puntos, el cual se publica mensualmente por el Banco de México. En tal caso, se tomarán como referencia los índices del primero y decimo segundo mes del Arrendamiento para determinar el porcentaje de incremento.

CUARTA : DEL DEPOSITO.
"EL ARRENDATARIO" entregará a "LA ARRENDADORA", a la firma del presente contrato, por concepto de Depósito la suma de $ 176,250.00 (Ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta pesos 00/100 MN) con el objeto de garantizar el cumplimiento y pago de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, sirviendo el presente contrato como el más fiel recibo de esta cantidad por "LA ARRENDADORA". Dicha cantidad será devuelta a "EL ARRENDATARIO" 45 cuarenta y cinco días naturales después del término del presente Contrato, siempre y cuando haya desocupado y entregado "EL INMUEBLE" en las mismas condiciones en que la recibió salvo el desgaste natural por el uso y no existan ningún tipo de adeudos a cargo de la misma.

Queda convenido por las partes que el presente Depósito no causará intereses de ningún tipo mientras se encuentre en poder de "LA ARRENDADORA" y tampoco podrá utilizarse como compensación y pago de la renta, ni de cualquier otra obligación que "EL ARRENDATARIO" debe pagar mensualmente a "LA ARRENDADORA".

Ambas partes convienen que si el presente Contrato se diere anticipadamente por terminado por cualquiera de las partes y por cualquier causa, "EL ARRENDATARIO" autoriza a "LA ARRENDADORA" a retener el depósito a que se refiere la presente cláusula, con el objeto de garantizar el cumplimiento y pago de las obligaciones contraídas en el presente Contrato. Dicha cantidad será devuelta a "EL ARRENDATARIO" 45 cuarenta y cinco días después del término del presente Contrato, siempre y cuando haya desocupado y entregado "EL INMUEBLE" en las mismas condiciones en que la recibió salvo el desgaste natural por el uso y no existan ningún tipo de adeudos a cargo de la misma.

QUINTA: <u>DEL GIRO COMERCIAL</u>.
EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que el destino de EL INMUEBLE será única y exclusivamente para ser usado como BODEGA DE MATERIALES TERMINADOS Y MATERIA, obligándose a conseguir y mantener a su costo y por su cuenta, todos y cada uno de los permisos y autorizaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.

Siendo "EL ARRENDATARIO" el único responsable de las consecuencias jurídicas ante las autoridades correspondientes en el supuesto de dar un uso no autorizado a "EL INMUEBLE". Obligándose a no tener o permitir en "EL INMUEBLE" el almacenaje de armas de fuego, armas blancas, pólvora, explosivos, droga de cualquier naturaleza instrumentos para procesarlas y/o cualquier otro de naturaleza análoga que haya servido para cometer algún ilícito, además cuidaran que no haya personas secuestradas y/o instrumentos o vehículos que provengan de un ilícito. Deslindando desde este momento tanto a "EL INMUEBLE" como a su propietario y a "LA ARRENDADORA" de dicha responsabilidad, ya que "LA ARRENDADORA" y el propietario no tendrán acceso a "EL INMUEBLE" arrendado para supervisarlo o inspeccionar las actividades que se efectúen en el mismo.

SEXTA.- MANTENIMIENTO Y OBRAS.
LA ARRENDADORA se obliga a llevar a cabo por su cuenta y a su costa la reparación y mantenimiento de los elementos de tipo estructural de EL INMUEBLE , así como de las tuberías o ductos de drenaje, de agua o electricidad que entren y salgan de EL INMUEBLE, "EL ARRENDATARIO" cubrirá por su cuenta el mantenimiento de los servicios de aire acondicionado, plomería y electricidad, ductos y drenajes que en su caso puedan existir dentro de EL INMUEBLE materia de este contrato y que sean para el uso exclusivo de EL ARRENDATARIO
Asi mismo, las partes convienen que serán por cuenta de LA ARRENDADORA las reparaciones de las azoteas de EL INMUEBLE, incluyendo la impermeabilización del mismo

SEPTIMA.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.
"EL ARRENDATARIO" obtendrá y mantendrá durante la vigencia de este contrato, por su parte, a su cargo y costo, aquellas licencias y autorizaciones que se requieran para el funcionamiento del giro de EL ARRENDATARIO.

OCTAVA.- PAGO DE SERVICIOS.

Son a cargo de "EL ARRENDATARIO" el pago de los servicios de electricidad, gas y teléfono y demás servicios con los que cuenta "EL INMUEBLE", los cuales podrán estar a nombre de "EL ARRENDADOR". "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagarlos oportunamente y a rembolsar a "EL ARRENDADOR", en su caso, de cualquier pago que ésta deba hacer de los servicios utilizados antes de la desocupación de las áreas arrendadas, así como de los que hayan quedado pendientes de liquidarse al momento de su desocupación.

Así mismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a dar por su cuenta y costo los siguientes mantenimientos:
1.- A los equipos de aire acondicionado, limpieza de filtro a los doce meses contados a partir de la fecha del presente instrumento.
2.- A los demás instalaciones un mantenimiento general cuando así las propias instalaciones lo requieran.

Si "EL ARRENDATARIO" instala subestación, se obliga a no dañar la impermeabilización, si no es bajo la responsabilidad de "EL ARRENDATARIO".

NOVENA.- IMPUESTO PREDIAL.
el impuesto predial y cualquier otro que pese directamente sobre EL INMUEBLE, correrá a cargo de LA ARRENDADORA y cualquier otro impuesto, derecho o aprovechamiento que se cause por la celebración de este contrato, será cubierto por la parte que conforme a las leyes respectivas deba causarlo.

DÉCIMA.– OBRAS INTERIORES.
EL ARRENDATARIO podrá hacer libremente, en el interior de EL INMUEBLE las alteraciones e instalaciones que considere convenientes para la buena marcha de su negocio, con tal de que con motivo de ellas o de la maquinaria o equipo que se emplee o instale, temporal o permanentemente, no se produzcan daños a la estabilidad estructural de EL INMUEBLE.
"EL ARRENDADOR" se obliga a efectuar las reparaciones mayores, reconstrucciones y maniobras de mantenimiento de la obra civil de "EL INMUEBLE", así como mantenimiento mayor a cableado eléctrico y reparación de fugas en tuberías hidráulicas, Lo anterior cuando ésta así lo considere necesario y cuando a su juicio, por la situación física del mismo, así se requiera

DÉCIMA PRIMERA.- DEVOLUCIÓN DEL LOCAL AL TERMINO DEL CONTRATO.
al término del presente contrato o al término de sus prórrogas en su caso, EL ARRENDATARIO se obliga a devolver a LA ARRENDADORA, "EL INMUEBLE", en el estado en que lo recibió, con el demérito y deterioro normal causado por el transcurso del tiempo y el uso a que se ha dedicado, quedando facultada El ARRENDATARIO para retirar aquellas obras de adaptación o remodelación que hubiere efectuado, o bien para dejarlas a beneficio de "EL INMUEBLE" sin derecho a pago alguno por ellas; sin embargo, la construcción permanente de obra civil que haya efectuado EL ARRENDATARIO conforme a este contrato, se quedará a beneficio de "EL INMUEBLE" también sin pago alguno, salvo que LA ARRENDADORA no desee conservarlas en cuyo caso "EL ARRENDATARIO" deberá retirarlas por su cuenta y cargo en un plazo no mayor de 15 días. .

La maquinaria, equipo y muebles que instale EL ARRENDATARIO de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Décima anterior, serán de su exclusiva propiedad y tendrá derecho a retirarlos en cualquier tiempo, durante la vigencia de este contrato o a su vencimiento, obligándose en todo caso a dejar EL INMUEBLE en el estado en que lo recibió, con el demérito y deterioro normal causado por el transcurso del tiempo y el uso a que el mismo sea destinado.

DECIMA SEGUNDA.- SEGUROS Y RIESGOS.
EL ARRENDATARIO, se obliga a asegurar de acuerdo a su conveniencia, contra los riesgos de incendio, ciclón, huracán, temblor o disturbios populares y responsabilidad civil, sus propios equipos e instalaciones, así como la mercancía que se encuentre dentro de EL INMUEBLE materia del presente contrato. En caso de siniestro, EL ARRENDATARIO se compromete a reponer sus equipos, mercancías e instalaciones afectadas que no estuviesen aseguradas.
En caso de cualquier siniestro "EL ARRENDATARIO" se obliga a indemnizar a las personas afectadas por el siniestro ocurrido, incluyendo a "LA ARRENDADORA" por daños a "EL INMUEBLE", por lo tanto, todos los bienes y personas que se encuentren

dentro de “EL INMUEBLE” estarán bajo el exclusivo cuidado y responsabilidad de "EL ARRENDATARIO", quien en este acto releva expresamente a "LA ARRENDADORA" de toda responsabilidad de lo que ocurra con los mismos.

DECIMA TERCERA.- CESIÓN DEL CONTRATO Y CESIÓN DE DERECHOS. .
"EL ARRENDATARIO" no podrá ceder total o parcialmente, temporal o definitivamente, los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, ni subarrendar total o parcialmente “EL INMUEBLE”, ni a título de comodato, concesión o cualquier otra figura jurídica.

DECIMA CUARTA.- SUBARRENDAMIENTO Y CONCESIONES.
"EL ARRENDATARIO" solo podrá subarrendar o concesionar total o en parte EL INMUEBLE, previa la autorización por escrito de LA ARRENDADORA, conviniéndose además de que el posible subarrendamiento o concesión deberá estar sujeto a todas las estipulaciones de este contrato y no podrá exceder del término de vigencia del mismo.

DECIMA QUINTA.- ANUNCIOS.
EL ARRENDATARIO tendrá derecho a instalar en la fachada de EL INMUEBLE materia de este arrendamiento, letreros luminosos o de otra índole en las medidas y diseño que considere necesarios, para el mejor funcionamiento de su negocio y LA ARRENDADORA se obliga a no permitir que en las fachadas de EL INMUEBLE se instalen otros anuncios luminosos de otras personas; de la misma forma EL ARRENDATARIO queda facultada para pintar y fijar anuncios propios en su localidad, corriendo por su cuenta los gastos e impuestos que se causen por estos conceptos.

DECIMA SÉXTA.- DOMICILIOS.

LA ARRENDADORA
Priv. Padre Mier 1200 - 23
Misión Del Valle III
San Pedro, Garza García Nuevo León
CP 66237.

EL ARRENDATARIO
Ave Futuro Nogalar 730-A
Fraccionamiento Industrial Nogalar
San Nicolás de los Garza Nuevo León

EL DEUDOR SOLIDARIO
Paseo Munich # 370
Colonia Paseo de Cumbres 4to Sector
Monterrey Nuevo León
CP 64346

DECIMA SEPTIMA.- CAUSALES DE RESCISION.
Ambas partes convienen en establecer como causales específicas de rescisión del presente Contrato las siguientes:

a) La falta de pago oportuno de dos meses de renta, así como de cualquier otro concepto adicional que corresponda, conforme a lo establecido en el presente instrumento.
b) Destinar "EL INMUEBLE" a un uso distinto del pactado en la Cláusula QUINTA del presente Contrato, o permitir que en los mismos se lleven a cabo actos contrarios a la Ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.
c) Si "EL ARRENDATARIO" se declara en quiebra o suspensión de pagos, hace cesión de bienes o sufre intervención o embargo, o se vea envuelta en procedimientos judiciales.
d) El incumplimiento en el pago de los servicios públicos de "EL INMUEBLE" a que se refiere la Cláusula OCTAVA del presente Contrato.
e) La cesión total o parcial, temporal o definitiva, o el subarrendamiento de "EL INMUEBLE", así como de los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato.
f) El hecho de que "EL ARRENDATARIO" desocupe total o parcialmente "EL INMUEBLE", antes del plazo establecido en el presente Contrato, o solicitare la terminación anticipada del mismo.
g) El hecho de que "EL ARRENDATARIO" no ocupe personalmente "EL INMUEBLE".
h) La muerte de "EL ARRENDADOR", de "EL ARRENDATARIO" o de "EL DEUDOR SOLIDARIO".
i) En general, la realización de cualquier acto u omisión que contravenga lo convenido en el presente instrumento y las disposiciones de las Leyes correspondientes en vigor. , incluyendo el incumplimiento del Régimen de Condominio y sus Reglamentos de Operación.
j) Además de lo anterior, toda aquella causal de rescisión que el Código Civil del Estado de Nuevo León establezca.

DECIMA OCTAVA.- TITULO DE PROPIEDAD Y POSESIÓN.
LA ARRENDADORA conviene, declara y garantiza que goza de derechos de propiedad lícitos de todos los bienes que integran EL INMUEBLE y que está capacitada para celebrar este contrato; así mismo, que dicha propiedad esta libre de todo gravamen, impedimentos y restricciones, y que al liquidar las rentas y cumplir con todos los pactos de este contrato, el ARRENDATARIo gozará de posesión pacifica y continua de EL INMUEBLE mientras este instrumento esté vigente.

DECIMA NOVENA.- RELACIONES LABORALES.
"EL ARRENDATARIO" como empresa y patrón del personal que ocupe en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, se declara como única responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia del Trabajo y Seguridad Social. Por lo tanto, se obliga a responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores y/o los de los terceros contratados por élla, presenten en su contra o en contra de "LA ARRENDADORA" por cualquier motivo, y se compromete incondicionalmente a reembolsar a ésta última cualquier cantidad que hubiere tenido que erogar por dichos conceptos.

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" manejará sus relaciones colectivas o individuales de trabajo de la manera y con el sindicato que más le convenga a sus intereses, pero le está completamente prohibido involucrar en las mismas a "EL INMUEBLE" como

Centro de Trabajo, Recinto Sindical, Patrimonio Laboral, Domicilio de la Ejecución de trabajo, o cualquier otro concepto que comprometa, de cualquier forma a "LA ARRENDADORA".

VIGESIMA: DE "DEUDOR SOLIDARIO".

"DEUDOR SOLIDARIO" en virtud de la celebración del presente Contrato y durante toda la vigencia del mismo, se constituye como Fiador Solidario de "EL ARRENDATARIO" respecto de todas y cada una de las obligaciones contraídas por ella en este instrumento y de las leyes correspondientes. Obligaciones que el "DEUDOR SOLIDARIO" acepta y toma a su cargo sin reserva ni limitación o condición alguna.

En caso de que una vez concluida la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento "EL ARRENDATARIO" continúe indebidamente ocupando "EL INMUEBLE", o existan obligaciones pendientes de cumplirse a su cargo, el carácter de "DEUDOR SOLIDARIO" y su responsabilidad como Fiador Solidario de "EL ARRENDATARIO" se hará extensivo con toda la fuerza de lo aquí pactado hasta que "EL ARRENDATARIO" desocupe "EL INMUEBLE" y haya cumplido con todas sus obligaciones a su cargo, sin necesidad de que "LA ARRENDADORA" exija judicialmente el cumplimiento de las mismas. En virtud de lo anterior, "DEUDOR SOLIDARIO" renuncia en forma expresa a lo establecido en su favor por los Artículos 2740-dos mil setecientos cuarenta y 2741-dos mil setecientos cuarenta y uno del Código Civil vigente en el Estado, los cuales dicen a la letra:

> **Artículo 2740.** "El Deudor solidario que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado en contra del deudor."
>
> **Artículo 2741.** "Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelve exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación."

"DEUDOR SOLIDARIO" renuncia en este acto a los beneficios de orden y excusión establecidos en su favor en los artículos 2706-dos mil setecientos seis, 2707-dos mil setecientos siete y 2708-dos mil setecientos ocho. En tal virtud, "LA ARRENDADORA" podrá reclamar judicialmente de manera independiente y aislada a "DEUDOR SOLIDARIO" respecto de las obligaciones contraídas mediante el presente instrumento.

Artículo 2706.- El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes.
Artículo 2707.- La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto.

- Artículo 2708.- La excusión no tendrá lugar:
- I.- Cuando el fiador renunció expresamente a ella;

- II.- En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;
- III.- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;
- IV.- Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador;
- V.- Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

VIGESIMA PRIMERA: <u>PENAS CONVENCIONALES E INDEMNIZACIONES.</u>
Las partes de común acuerdo establecen las siguientes penas convencionales:

a) En caso de que una vez concluida la vigencia del presente Contrato "EL ARRENDATARIO" siga ocupando "EL INMUEBLE", se le impondrá como pena convencional el pago de la suma que resulte de multiplicar la renta vigente al término del Contrato por tres veces, por cada mes o fracción en que dure dicha ocupación, ajustándose mensualmente dicha pena convencional conforme al Índice Inflacionario que determine el Banco de México. Lo anterior sin perjuicio del ejercicio de los derechos de "EL ARRENDADOR", y sin que el pago de la pena convencional implique novación, prórroga, quita, espera o pérdida de los derechos adquiridos.

b) En caso de que "EL ARRENDATARIO" viole lo estipulado respecto al destino de "EL INMUEBLE" deberá pagar a "EL ARRENDADOR" como pena convencional la suma que resulte de multiplicar la renta vigente al término del Contrato por dos veces, por cada mes o fracción en que dure dicha violación, ajustándose mensualmente dicha pena convencional conforme al Índice Inflacionario que determine el Banco de México. "EL ARRENDADOR" podrá optar unilateralmente y a su discreción por exigir la rescisión del presente Contrato y sin que el pago de la pena convencional implique novación, prórroga, quita, espera o pérdida de los derechos adquiridos.

c) En caso de una clausura, inmovilización, expropiación (derivada por una cuestión de delincuencia organizada) o extinción de dominio, "EL ARRENDATARIO" y "EL DEUDOR SOLIDARIO" están obligados a indemnizar al propietario a valor comercial de "EL INMUEBLE" materia del presente arrendamiento.

VIGESIMA SEGUNDA: <u>INTERESES MORATORIOS</u>.
En caso de que "EL ARRENDATARIO" incumpla con el pago oportuno de la renta estipulada en los términos de la Cláusula que antecede, se causarán intereses moratorios conforme a la tasa de rendimiento anual de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días (CETES) esta tasa se dividirá entre 12 y multiplicara por 3.0 tres punto cero veces aplicando como interés moratorio mensual el porcentaje que resulte, ; para efectos del presente Contrato y sus ANEXOS, En caso de que la tasa antes mencionada desaparezca, será la tasa que la substituya y que sea determinada por el Banco de México. Dichos intereses se causarán por todo el tiempo en que se incumpla con dicha obligación y hasta el momento en que se cubra tanto la renta estipulada más los intereses causados. "EL ARRENDATARIO" gozará de un plazo de gracia de 3 tres días contado a partir del momento en que debió cumplir con sus obligaciones, antes de que se causen los intereses moratorios mencionados en el párrafo anterior. En el entendido de que en caso que "EL ARRENDATARIO" no efectúe

el pago de la renta a más tardar dentro de dicho período de gracia, se aplicarán los intereses moratorios en forma retroactiva, es decir, a partir del día 1o. primero del mes correspondiente en que debió efectuarse su pago y durante todo el tiempo del incumplimiento.

VIGESIMA TERCERA: DE LA AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD.
Las partes contratantes reconocen que en el presente Contrato no medió error, dolo, mala fé, lesión, violencia, ignorancia, inexperiencia, lucro excesivo o incapacidad de cualquiera de las partes. Por tanto, las partes reconocen que no existe vicio alguno del consentimiento que dé motivo a su nulidad.

VIGESIMA CUARTA: SOMETIMIENTO JURISDICCIONAL.
Ambas Partes convienen, en este acto, que para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Contrato y sus Anexos, será aplicable la legislación vigente del Estado de Nuevo León, y se sujetarán a los Tribunales competentes en la Ciudad de Monterrey, N.L., renunciando a la Jurisdicción o Fuero que por razón de su domicilio actual o futuro, o por cualquier otra causa, pudiere corresponderles.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LAS PARTES CONTRATANTES, Y DEBIDAMENTE ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN POR DUPLICADO DE ENTERA CONFORMIDAD, ANTE LA PRESENCIA DE DOS TESTIGOS QUE RATIFICAN LA VALIDEZ DEL ACTO, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, N.L., SIENDO EL DIA 15 DE OCTUBRE DEL 2024

"LA ARRENDADORA"

SRA. MARIA AURORA AZCUNAGA GUERRA

"EL ARRENDATARIO "

INGENIERIA TERMICA ESPECIALIZADA S.A. DE C.V.
REPRESENTADA POR:
SR. JOSE RICARDO MARTINEZ ESCOBEDO

"EL DEUDOR SOLIDARIO "

SR. JOSE RICARDO MARTINEZ ESCOBEDO