

## CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

DE LA OFICINA UBICADA EN CALLE ALBORADA, NÚMERO 124 OFICINA NÚMERO 804 DEL EDIFICIO EN CONDOMINIO DENOMINADO "TORRE PERISUR" EN LA COLONIA PARQUES DEL PEDREGAL, DELEGACIÓN TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14010, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, CON SUPERFICIE DE 150 M<sup>2</sup> ADCORPUS, REFERIDO EN ADELANTE COMO EL "INMUEBLE", "LA LOCALIDAD" Y OTROS.

### COMO SUBARRENDADOR:

EL SR. ALEJANDRO RENÉ TOSTADO HERNÁNDEZ, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **Dato personal** SEÑALANDO COMO DOMICILIO EL UBICADO EN **Dato personal** COLONIA **Dato personal**, **Dato personal** CÓDIGO POSTAL **Dato personal** EN **Dato personal**, **Dato personal**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL SUBARRENDADOR.

DECLARA EL SUBARRENDADOR, QUE CON FECHA 1 DE ENERO DE 2016, CELEBRÓ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL LIC. JORGE ARMANDO PIÑA MEDINA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA JARDINES, S.A. DE CV, QUIEN ES PROPIETARIO DE LA OFICINA MARCADA CON EL NÚMERO 804, UBICADA EN EL OCTAVO PISO MARCADO CON EL NÚMERO 124 DEL EDIFICIO EN CONDOMINIO DENOMINADO "TORRE PERISUR" DE LA CALLE DE ALBORADA, EN LA COLONIA PARQUES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 14010, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, CON SUPERFICIE DE 150 M<sup>2</sup>, ASI COMO DE 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVIL UBICADOS EN EL MISMO INMUEBLE CON SUPERFICIE DE 9 (NUEVE) M<sup>2</sup> Y UNA LÍNEA TELEFÓNICA CON NÚMERO (55)5528 2681, ESTABLECIÉNDOSE EN LA CLÁUSULA DÉCIMA DE DICHO CONTRATO QUE EL INMUEBLE ES SUSCEPTIBLE DE SUBARRIENDO; CUYA COPIA SIMPLE SE ADJUNTA AL PRESENTE CONTRATO COMO ANEXO ÚNICO.

EL SUBARRENDADOR GARANTIZA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN Y GARANTIZA EL USO Y GOCE PACÍFICO DEL MISMO A EL ARRENDATARIO DE ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO.

### COMO ARRENDATARIO:

**Dato personal** NACIONAL FINANCIERA, S.N.C. EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO "FONDO PARA LA BIODIVERSIDAD", EN ADELANTE EL ARRENDATARIO, CONSTITUIDO POR CONTRATO DE FECHA 18 DE MAYO DE 1993 EN NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., EN SU CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EL CUAL TIENE POR OBJETO INTEGRAR UN FONDO CON RECURSOS EN NUMERARIO Y EN ESPECIE, PARA PROMOVER, FINANCIAR Y APOYAR LAS ACTIVIDADES DE LA COMISIÓN NACIONAL PARA EL CONOCIMIENTO Y USO DE LA BIODIVERSIDAD (CONABIO), EN MATERIA DE FOMENTO, DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS PARA LA EXPLORACIÓN, ESTUDIO, PROTECCIÓN, UTILIZACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS RECURSOS BIOLÓGICOS TENDIENTES A CONSERVAR LOS ECOSISTEMAS DEL PAÍS Y A GENERAR CRITERIOS PARA SU MANEJO SUSTENTABLE. DICHO CONTRATO FUE MODIFICADO MEDIANTE CONVENIOS DE FECHAS 22 DE ENERO DE 1996, 23 DE DICIEMBRE DE 2003, 5 DE JULIO DE 2004 Y 26 DE FEBRERO DE 2010.

DECLARA EL ARRENDATARIO QUE LA MTRA. ANA LUISA GUZMÁN Y LÓPEZ FIGUEROA, TIENE LAS FACULTADES NECESARIAS PARA FIRMAR ESTE INSTRUMENTO EN REPRESENTACIÓN DEL FIDEICOMISO FONDO PARA LA BIODIVERSIDAD, CONFORME A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 144312, DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2010, OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 151 DEL DISTRITO FEDERAL, LIC. CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ, LAS CUALES NO LE HAN SIDO REVOCADAS A LA FECHA.

CON BASE EN LO ANTERIOR, EL ARRENDATARIO Y EL SUBARRENDADOR, ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: EL ARRENDATARIO PAGARÁ A EL SUBARRENDADOR O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, MENSUALMENTE, POR CONCEPTO DE SUBARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE, LA CANTIDAD DE \$36,050.00 (TREINTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) MÁS EL 16% DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, PAGANDO POR ANTICIPADO 12 (DOCE) MESES, CONTRA LA ENTREGA DE LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES.**

**ASÍ MISMO, PAGARÁ MENSUALMENTE POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO \$5,603.45 (CINCO MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 45/100 M.N.) MÁS EL 16% DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, IGUALMENTE PAGANDO POR ANTICIPADO 12 (DOCE) MESES CONTRA ENTREGA DE LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES, QUEDANDO LA CUENTA COMO SIGUE:**

### SUBARRENDAMIENTO:

IMPORTE DE RENTA MENSUAL	\$36,050.00 (TREINTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 16%	\$5,768.00 (CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)
SUMA	\$41,818.00 (CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N.)
<b>IMPORTE TOTAL DE LA RENTA POR 12 MESES (POR ADELANTADO)</b>	<b>\$501,816.00 (QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS 00/100 M.N.)</b>

Dato personal

### MANTENIMIENTO:

IMPORTE DE MANTENIMIENTO MENSUAL	\$5,603.45 (CINCO MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 45/100 M.N.)
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 16%	\$896.55 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 55/100 M.N.)
SUMA	\$6,500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS PESOS.00/100 M.N.)
<b>IMPORTE TOTAL DEL MANTENIMIENTO POR 12 MESES (POR ADELANTADO)</b>	<b>\$78,000.00 (SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)</b>

HACIENDO UN GRAN TOTAL POR CONCEPTO DE RENTA Y MANTENIMIENTO (INCLUIDO IVA) POR 12 (DOCE) MESES (ADELANTADOS) DE **\$579,816.00 (QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**. DICHA CANTIDAD SE PAGARÁ A MÁS TARDAR EL 5 DE FEBRERO DE 2016, PREVIA ENTREGA DE LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO.

LA RENTA ESTIPULADA INCLUYE EL USO DE DOS LUGARES DE ESTACIONAMIENTO FIJOS CON LOS NÚMEROS 46 y 47 EN EL EDIFICIO TORRE PERISUR.

LA RENTA Y EL MANTENIMIENTO SE CUBRIRÁN EN MONEDA NACIONAL DE ACUERDO AL GRAN TOTAL ARRIBA ESPECIFICADO, DENTRO DE LOS 20 DÍAS POSTERIORES A LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO Y CONTRA ENTREGA DEL COMPROBANTE FISCAL CORRESPONDIENTE POR PARTE DE EL SUBARRENDADOR, E INICIARÁ SU VIGENCIA EL 01 DE ENERO DE 2016, CONCLUYENDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2016.

**SEGUNDA: EN CASO DE SER RENOVADO EL PRESENTE CONTRATO, SE CONVIENE QUE LA ACTUALIZACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA SE EFECTUARÁ APLICANDO EL ÍNDICE INFLACIONARIO DEL AÑO INMEDIATO ANTERIOR, CONFORME AL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR VIGENTE EN DICHO AÑO.**

EN CASO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO, CADA MES DE SUBARRENDAMIENTO SERÁ FORZOSO PARA **EL ARRENDATARIO**, QUE PAGARÁ ÍNTEGRAMENTE LA RENTA POR MES ANTICIPADO, ASÍ SE OCUPE UN SOLO DÍA EL LOCAL; DE IGUAL FORMA TENDRÁ QUE PAGAR EL MANTENIMIENTO CONFORME AL MONTO VIGENTE ESTABLECIDO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA Y/O LA ADMINISTRACIÓN DE TORRE PERISUR, LO QUE SERÁ COMUNICADO CON ANTICIPACIÓN POR **EL SUBARRENDADOR A EL ARRENDATARIO**.

POR FALTA DE PAGO DE UNA SOLA MENSUALIDAD DE RENTA EN EL CASO DE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO, PODRÁ **EL SUBARRENDADOR**, SOLICITAR LA DESOCUPACIÓN, RESCINDIÉNDOSE EL CONTRATO.

**TERCERA:** LAS PARTES CONVIENEN Y **EL ARRENDATARIO** ACEPTA PAGAR A **EL SUBARRENDADOR** EL 10% MENSUAL SOBRE EL MONTO DE LA RENTA PACTADA, EN CASO DE QUE LA RENTA NO SEA PAGADA EN EL PLAZO ESTIPULADO, PENA QUE COMENZARÁ A CORRER DESDE LA FECHA DE CONSTITUCIÓN EN MORA, HASTA EN TANTO NO SEA CUBIERTO EL TOTAL DEL ADEUDO. LO ANTERIOR POR EL SIMPLE RETARDO EN EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, SIN PERJUICIO DE QUE **EL SUBARRENDADOR** PUEDA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DE UNA SOLA DE LAS MENSUALIDADES DE RENTA, Y COMPROMETIÉNDOSE **EL ARRENDATARIO** A CUBRIR TAMBIÉN LOS GASTOS Y COSTAS LEGALES CORRESPONDIENTES.

**CUARTA:** LE ESTÁ EXPRESAMENTE PROHIBIDO A **EL ARRENDATARIO** TRASPASAR O SUBARRENDAR EN TODO O PARTE LA LOCALIDAD SUBARRENDADA, COMO PREVIENE EL ARTÍCULO 2480 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y EN CASO DE HACERLO SERÁ PREVIO PERMISO POR ESCRITO DE **EL SUBARRENDADOR**, PERO CONSERVANDO EN TODO CASO LAS RESPONSABILIDADES QUE CONTRAE POR ESTE CONTRATO. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, DE ACUERDO CON LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2489 DEL CÓDIGO CIVIL CITADO. EN TANTO SE DEVUELVE LA LOCALIDAD A **EL SUBARRENDADOR**, SE PAGARÁ, ADICIONALMENTE A LA RENTA CORRESPONDIENTE LA PENA PREVISTA EN LA CLÁUSULA ANTERIOR.

**QUINTA:** **EL ARRENDATARIO** SÓLO PODRÁ HACER USO DE LA LOCALIDAD SUBARRENDADA PARA **OFICINA**, COMO LO PREVIENE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2425 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SOMETIÉNDOSE A LO INDICADO EN LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 2489 DEL PROPIO CÓDIGO, SIENDO CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO SI SE LE DA OTRO USO.

**SEXTA:** **EL ARRENDATARIO** NO PODRÁ, SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DE **EL SUBARRENDADOR**, DADO POR ESCRITO, VARIAR LA FORMA DE LA LOCALIDAD SUBARRENDADA, Y SI LO HICIERA, DEBERÁ REESTABLECERLA AL ESTADO EN QUE LA RECIBIÓ AL DEVOLVERLA, SIENDO ADEMÁS RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN CONFORME AL ARTÍCULO 2441 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUEDANDO A BENEFICIO DEL INMUEBLE LAS MEJORAS, REMODELACIONES, ETC., QUE HAGA EL INQUILINO, ASÍ COMO LAS INSTALACIONES DE LUZ, TIMBRES Y AQUELLAS QUE PUEDEN SER APROVECHABLES.

**SÉPTIMA:** LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO ES DE 12 (DOCE) MESES FORZOSOS PARA LAS PARTES, A PARTIR DEL 01 DE ENERO DE 2016, TERMINANDO EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2016, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 2484 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Dato personal

EN EL SUPUESTO CASO DE QUE, POR CUALQUIER CAUSA, LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO O LA DE SUS PRORROGAS, NO SE AMPLIARE EN LA FORMA ESTABLECIDA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, Y SIEMPRE QUE **EL ARRENDATARIO** CONTINUARA OCUPANDO LA LOCALIDAD SUBARRENDADA, SIN OPOSICIÓN DE **EL SUBARRENDADOR**, EL CONTRATO SE CONVERTIRÁ EN POR TIEMPO INDETERMINADO Y PARA SU TERMINACIÓN DEBERÁ OBSERVARSE LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, INDEPENDIENTEMENTE DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 2479 DEL MISMO ORDENAMIENTO.

CUANDO **EL SUBARRENDADOR** MANIFIESTE POR ESCRITO SU NEGATIVA A LA PRÓRROGA DE ESTE CONTRATO, **EL ARRENDATARIO** SE OBLIGA A DEVOLVER A **EL SUBARRENDADOR** LA LOCALIDAD ARRENDADA, PUDIENDO HACERLO, SI LO NECESITA, DENTRO DE LOS SIGUIENTES **QUINCE DÍAS NATURALES**, CASO EN QUE CUBRIRÁ A **EL SUBARRENDADOR** LA RENTA POR ESTE PERÍODO, DE ACUERDO A LA ÚLTIMA RENTA MENSUAL CONVENIDA.

LAS PARTES CONVIENEN EXPRESAMENTE QUE SI **EL ARRENDATARIO** NO DEVUELVE LA LOCALIDAD SUBARRENDADA EN EL PLAZO QUE TIENE PARA HACERLO, TANTO EN EL SUPUESTO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, COMO CUANDO RESULTE APLICABLE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PAGARÁ A **EL SUBARRENDADOR** POR CADA MES O FRACCIÓN DE MES QUE TRANSCURRA, EL DIEZ POR CIENTO DEL VALOR DE LA RENTA MENSUAL CONVENIDA, POR CADA DÍA DE RETRASO EN LA DEVOLUCIÓN DE LA LOCALIDAD.

**OCTAVA:** **EL ARRENDATARIO** NO PODRÁ RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO, NI BAJO NINGÚN TÍTULO JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, NI POR FALTA DE COMPOSTURAS O REPARACIONES QUE **EL SUBARRENDADOR** NO HICIERA, SINO QUE LA PAGARÁ ÍNTEGRAMENTE Y EN LA FECHA ESTIPULADA, CUMPLIENDO ADEMÁS CON LAS OBLIGACIONES QUE PREVIENEN LOS ARTÍCULOS 2425 A 2427 Y 2429 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

**NOVENA:** COMO EN EL INMUEBLE AL QUE PERTENECE LA LOCALIDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO HAY OTROS CONDÓMINOS Y ARRENDATARIOS, QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO A **EL ARRENDATARIO** HACER USO DE PASILLOS, CORREDORES, ESCALERAS Y AZOTEAS, SI NO ES PURAMENTE PARA TRÁNSITO O PARA EL SERVICIO INDISPENSABLE DE LA REPETIDA LOCALIDAD.

EL ACCESO AL INMUEBLE SUBARRENDADO, OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, POR PARTE DEL PERSONAL O VISITANTES DE LA COMISIÓN NACIONAL PARA EL CONOCIMIENTO Y USO DE LA BIODIVERSIDAD (CONABIO), BENEFICIARIA DEL FONDO PARA LA BIODIVERSIDAD, O DEL PERSONAL O VISITANTES DE ESTE ÚLTIMO, PODRÁ SER POR LA CALLE DE ALBORADA O POR LA CALLE LIGA PERIFÉRICO – INSURGENTES SUR, PREVIA IDENTIFICACIÓN QUE DEBERÁ SER PORTADA A LA VISTA.

POR OTRA PARTE, **EL ARRENDATARIO** SE OBLIGA EXPRESAMENTE A HACER EL ASEO DE LA PORCIÓN INTERIOR O EXTERIOR QUE LE CORRESPONDA A LA LOCALIDAD QUE OCUPA, CUMPLIENDO CON LOS REGLAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN, POLICÍA Y SALUBRIDAD, ASIMISMO **EL ARRENDATARIO** SE HACE AMPLIA Y TOTALMENTE RESPONSABLE DEL BUEN O MAL USO QUE LE DÉ A LA LOCALIDAD, ASÍ COMO DAÑOS A LA MISMA, A SU PERSONAL, SUS BIENES Y LOS DE TERCEROS, MIENTRAS TENGA VIGENCIA EL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA:** ESTÁ ESTRICTAMENTE PROHIBIDO A **EL ARRENDATARIO** TENER SUBSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS, DELETÉREAS, FLAMABLES U OTRAS ANÁLOGAS, TANTO EN LA LOCALIDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO, COMO EN LAS ÁREAS COMUNES, ESTANDO OBLIGADO A LIBERAR A **EL SUBARRENDADOR** DE CUALQUIER OBLIGACIÓN QUE DE ELLO

Dato personal



SE ORIGINE, RESPETANDO EL REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO EN CONDOMINIO DE LA TORRE PERISUR.

**DÉCIMA PRIMERA:** EL ARRENDATARIO RECONOCE QUE LA LOCALIDAD SUBARRENDADA LA RECIBE EN BUEN ESTADO Y QUE REÚNE LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SEGURIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA, ACEPTANDO LLEVAR A CABO LAS REPARACIONES QUE SE INDICAN EN EL ARTÍCULO 2444 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SIENDO DE SU EXCLUSIVA CUENTA EL COSTO DE DICHAS REPARACIONES.

EN EL MOMENTO EN QUE EL ARRENDATARIO ADVIERTA QUE LA LOCALIDAD ARRENDADA NO SE ENCUENTRA EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO, O NO ESTÉ EN CONDICIONES DE CONTINUAR OFRECIENDO LA HIGIENE Y SEGURIDAD NECESARIA, DEBERÁ HACERLO DEL CONOCIMIENTO DE EL SUBARRENDADOR MEDIANTE ESCRITO EN QUE EXPRESE AMPLIAMENTE LAS SITUACIONES QUE IMPIDEN EL ADECUADO USO O APROVECHAMIENTO DE LA LOCALIDAD Y, DE SER POSIBLE, SE EXPRESARÁN LOS MOTIVOS O CAUSAS QUE LO OCACIONEN, PARA QUE ÉSTE PUEDA TOMAR LAS MEDIDAS QUE CORRESPONDAN. EN NINGÚN CASO SERÁ RESPONSABLE EL SUBARRENDADOR SI EL ARRENDATARIO NO HACE ESTOS REPORTES DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS NATURALES SIGUIENTES AL MOMENTO EN QUE SE PRESENTEN ESTAS CIRCUNSTANCIAS.

**DÉCIMA SEGUNDA:** DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 2442 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EL ARRENDATARIO DECLARA HABER RECIBIDO LA LOCALIDAD SUBARRENDADA CON EL SIGUIENTE INVENTARIO:

- A) INSTALACIONES DE LUZ Y AGUA EN BUEN ESTADO, QUE SON PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE, DEBIENDO CONTRATAR POR SU PARTE EL SUMINISTRO QUE CORRESPONDA, SI DESEA QUE EL CONTRATO ESTE A SU NOMBRE;
- B) INSTALACIONES SANITARIAS QUE CUMPLEN CON LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS;
- C) PASADORES, CHAPAS, LLAVES PICAPORTES, VIDRIOS, PISTILLOS COMPLETOS, ASÍ COMO, FALSOS PLAFONES TIPO ACUSTOM. LÁMPARAS AHORRADORAS, MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO COMPLETOS, TAPAS DE CONTACTO Y, REJILLAS Y MANEJADORA DE AIRE ACONDICIONADO EN ÓPTIMAS CONDICIONES, POR LO QUE ANEXAMOS AL PRESENTE, ÁLBUM FOTOGRÁFICO DE LAS INSTALACIONES INTERIORES; y
- D) CONTRATACIÓN DE LUZ SIN ADEUDOS.

EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES DE AGUA, LUZ Y TELÉFONOS EN SU CASO, SE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN PARA EL ARRENDATARIO, DE CUBRIR EL COSTO DE ESTOS SERVICIOS AL 100% DE SU CONSUMO, AL IGUAL SERÁ EL MANTENIMIENTO; EN CASO DE TERMINACIÓN DE ESTE CONTRATO EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A LIQUIDAR LOS ADEUDOS CORRESPONDIENTES POR ESTOS CONCEPTOS, ASIMISMO, EL ARRENDATARIO RESPONDE POR LA CANCELACIÓN DE ESTOS SERVICIOS, POR FALTA DE PAGO OPORTUNO DE SUS CONSUMOS EN LA INTELIGENCIA DE QUE ESTA OBLIGACIÓN IMPLICARÁ EL PAGO DE LOS GASTOS QUE ORIGINE LA REINSTALACIÓN DE DICHOS SERVICIOS.

EL ARRENDATARIO PODRÁ HACER LOS TRAMITES NECESARIOS PARA CONTRATAR NUEVAS LÍNEAS TELEFÓNICAS A SU NOMBRE, U OTROS SERVICIOS, SIENDO RESPONSABLE DEL PAGO DE LO QUE CUESTE LA NUEVA INSTALACIÓN O DESINSTALACIÓN DE ESTE SERVICIO Y EN EL CASO DE QUE CAMBIE DE NOMBRE LOS SERVICIOS EXISTENTES A SU NOMBRE DEBERÁ REGRESARLO AL NOMBRE ORIGINAL AL TÉRMINO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA TERCERA:** LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO EL DE EL SUBARRENDADOR: JARDÍN NÚMERO 20, COLONIA ATLÁNTIDA,

Dato personal

DELEGACIÓN COYOACÁN CÓDIGO POSTAL 04370, CÓDIGO POSTAL 04370, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, EL DE **EL ARRENDATARIO** LIGA PERIFÉRICO – INSURGENTES SUR NUMERO 4903, COLONIA PARQUES DEL PEDREGAL, DELEGACIÓN TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14010, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.

**DÉCIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADO LIBRE DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD Y/O RECLAMACIÓN, INCLUYENDO EN FORMA ENUNCIATIVA PERO NO LIMITATIVA, AQUELLAS DE CARÁCTER FISCAL, SEGURIDAD SOCIAL, LABORAL, ADMINISTRATIVA U OBLIGACIONES FRENTE A TERCEROS, RELACIONADA CON LAS ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO SEÑALADAS EN ESTE CONTRATO.**

**DÉCIMA QUINTA EL ARRENDATARIO RESPONDERÁ POR LOS DAÑOS MATERIALES Y PERJUICIOS QUE OCASIONARE POR INCENDIO EN LA LOCALIDAD ARRENDADA, EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 2435 AL 2438 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE.**

**DÉCIMA SEXTA. EL SUBARRENDADOR NO ES RESPONSABLE POR LA SEGURIDAD INTERNA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA, NI DE LOS BIENES MUEBLES QUE EL ARRENDATARIO INTRODUZCA EN EL, ASIMISMO EL SUBARRENDADOR NO ASUMIRÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL ARRENDATARIO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, POR CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR.**

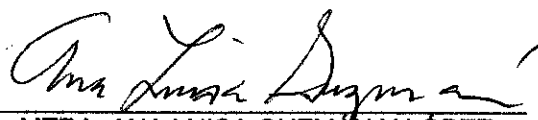
**EL SUBARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO, DECLARAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADOS DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS CONTENIDAS EN ESTE CONTRATO, Y QUE CONOCEN TODAS Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES QUE SE CITAN, ESTANDO DE ACUERDO EN SOMETERSE, PARA LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO, EJECUCIÓN Y EN SU CASO, RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, A LAS LEYES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, RENUNCIANDO AL EFECTO A CUALQUIER FUERO QUE PUDIERE CORRESPONDERLES EN RAZÓN DE ALGÚN OTRO DOMICILIO O VECINDAD PRESENTES O FUTUROS, FIRMÁNDOSE ESTE CONTRATO POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, EL DÍA 4 DE ENERO DE 2016.**

**EL SUBARRENDADOR**

**Dato personal**

SR. ALEJANDRO RENÉ TOSTADO  
HERNÁNDEZ

**EL ARRENDATARIO**

  
MTRA. ANA LUISA GUZMAN Y LÓPEZ  
FIGUEROA  
SECRETARIA TÉCNICA DEL  
FIDEICOMISO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "INMOBILIARIA JARDINES", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO JORGE ARMANDO PIÑA MEDINA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "LA ARRENDADORA"; Y POR LA OTRA PARTE, EL SEÑOR ALEJANDRO RENÉ TOSTADO HERNÁNDEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

## DECLARACIONES

I.- Declara LA ARRENDADORA:

- a) Que es una sociedad constituida bajo las leyes de la República Mexicana como consta en la escritura pública número 21,717 de fecha 1 de julio de 1969, otorgada ante la fe del Lic. Julio Senties García, Notario Público Número 104 del Distrito Federal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.
- b) Que es propietaria del módulo marcado con el número **804**, ubicado en el octavo piso del edificio en condominio marcado con el número 124 de la calle de Alborada, en la colonia Parques del Pedregal, C.P. 14010, Delegación Tlalpan en México, Distrito Federal, con una superficie aproximada de 150 m<sup>2</sup>, así como de 2 (dos) cajones de estacionamiento para automóvil ubicados en el mismo inmueble con superficie de 9.00 m<sup>2</sup> cada uno, propiedad que acredita con la escritura pública número 59,356 otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, Distrito Federal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.
- c) Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- d) Que es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble descrito en el inciso b) de estas declaraciones el cual incluye 2 (dos) cajones de estacionamiento y una línea telefónica de Telmex número 55-28-26-81, en los términos y condiciones pactados en el presente contrato.

II.- Declara EL ARRENDATARIO:

- a) Que es una persona física con capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato.

- b) Que su Registro Federal de Contribuyentes es **Dato personal** y tiene su domicilio en **Dato personal**, **Dato personal** C.P. **Dato personal**, **Dato personal** en **Dato personal**
- c) Que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento en los términos y condiciones pactados en el mismo.

III. Expuesto lo anterior, las Partes otorgan las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.**

Por virtud del presente contrato, LA ARRENDADORA concede a EL ARRENDATARIO el uso y goce temporal del **Módulo 804** ubicado en el octavo piso del edificio en condominio marcado con el número 124 de la calle de Alborada, en la Colonia Parques del Pedregal, C.P. 14010, Delegación Tlalpan en México, Distrito Federal el cual tiene una superficie aproximada de 150 m<sup>2</sup>; así como de 2 (dos) cajones de estacionamiento para automóvil ubicados en el mismo inmueble con superficie de 9.00 m<sup>2</sup> cada uno; y, una línea telefónica número 55-28-26-81 (Telmex), en lo sucesivo "el inmueble arrendado".

El inmueble arrendado será destinado exclusivamente a **OFICINAS**. No podrá EL ARRENDATARIO darle un uso distinto al convenido, aceptando que en caso de hacerlo, será causa de rescisión del contrato.

### **Dato personal SEGUNDA.- RENTA.**

- a) Del **1° de enero al 31 de diciembre de 2016**, EL ARRENDATARIO pagará mensualmente a LA ARRENDADORA por concepto de renta la cantidad de **\$27,000.00 (Veintisiete mil pesos 00/100 M.N.)**.
- b) EL ARRENDATARIO se obliga a pagar puntualmente la renta durante los primeros 5 (cinco) días de cada mes o el día hábil siguiente, si el quinto fuera inhábil, en el domicilio de LA ARRENDADORA, el no hacerlo será causa de rescisión del contrato, por lo que LA ARRENDADORA podrá solicitar la desocupación del inmueble arrendado sin necesidad de requerimiento judicial.
- c) EL ARRENDATARIO pagará mensualmente a la Asociación de Condóminos de Alborada 124, A.C., en los primeros 5 (cinco) días de cada mes, la cuota de



mantenimiento de los bienes de uso común que se encuentre vigente durante el plazo del arrendamiento.

- d) Para el caso de que se cubra la renta mediante cheque, éste se aceptará salvo buen cobro, debiéndose entregar dos días hábiles antes del vencimiento del plazo, obligándose EL ARRENDATARIO, en caso de devolución del documento, a cubrir el importe del 20% por concepto de daños y perjuicios de acuerdo a lo que establece el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

### **TERCERA.- PROHIBICIÓN DE RETENCIÓN DEL PAGO DE LA RENTA.**

Salvo, por disposición de autoridad competente, EL ARRENDATARIO no podrá retener la renta en ningún caso, ni por la falta de composturas, ni por reparaciones que LA ARRENDADORA no hiciere, sino que pagará íntegramente la renta en la fecha estipulada, comprometiéndose EL ARRENDATARIO a cumplir con las obligaciones que le señalan los artículos 2425, 2426 y 2427 del Código Civil para el Distrito Federal (en lo sucesivo "Código Civil vigente"). La retención injustificada del pago de la renta da derecho a LA ARRENDADORA de exigir la rescisión del contrato con el desahucio respectivo y el correspondiente pago de las rentas pendientes de cubrir por el plazo forzoso del contrato.

### **CUARTA.- INTERESES MORATORIOS.**

**Dato personal** En caso de incumplimiento, cumplimiento parcial o extemporáneo de EL ARRENDATARIO respecto de cualquier obligación de carácter económico estipulada en este contrato, deberá cubrir a LA ARRENDADORA, en el domicilio de esta última, intereses moratorios mensuales a la tasa que se obtenga de multiplicar por dos (2) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (en lo sucesivo TIIE) a 28 días, publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación vigente en la fecha en que sea exigible el pago de intereses moratorios correspondiente y hasta la fecha de pago total de intereses y principal, a plena satisfacción de LA ARRENDADORA.

Cualquiera de las cantidades pagadas por EL ARRENDATARIO se aplicarán en primer lugar a intereses vencidos y no pagados, a los gastos de administración y mantenimiento, así como los correspondientes al suministro de agua, electricidad, teléfono, y en general, a cualquier otro gasto a cargo de EL ARRENDATARIO, incluyendo las penas convencionales estipuladas en este contrato y, por último, al pago de "Rentas", comenzando por las más antiguas.

### **QUINTA.- PARA EL CASO DE DESAHUCIO.**

- a) Ambas Partes convienen que por la falta de pago de una de las rentas mensuales, podrá LA ARRENDADORA o la persona que legalmente sus derechos represente, solicitar la desocupación del inmueble arrendado y la rescisión del contrato en los términos del artículo 2489 del Código de Procedimientos Civiles vigente.
- b) Para los efectos legales a que haya lugar, EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de señalar bienes para embargo que le conceden en caso de requerimiento judicial de pago los artículos 536 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que faculta expresamente a LA ARRENDADORA para que sea ésta quien, en su caso, designe para su embargo bienes de la propiedad de EL ARRENDATARIO que sean suficientes y convenientes para garantizar el adeudo en favor de LA ARRENDADORA.

#### **SEXTA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.**

- a) El presente contrato tendrá un **plazo forzoso de un año** para ambas Partes, por lo que entrará en vigor el día **1° de enero de 2016 (primero de enero de dos mil dieciséis)** y concluirá el **31 de diciembre de 2016 (treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis)**.
- b) EL ARRENDATARIO pagará íntegramente la renta de acuerdo con lo establecido en la cláusula segunda, aun cuando únicamente ocupe el inmueble arrendado en forma parcial o por un tiempo menor a la vigencia del contrato.
- d) Las Partes convienen que una vez vencido el término del contrato el 31 de diciembre de 2016, aún en el supuesto de que EL ARRENDATARIO continúe en el uso y posesión del inmueble arrendado, su vigencia concluirá sin que pueda entenderse o interpretarse consentimiento tácito o aceptación alguna por parte de LA ARRENDADORA a efecto de que continúe el arrendamiento, opere la tácita reconducción, prórroga o se convierta el presente contrato por tiempo indeterminado.
- e) Desde este momento LA ARRENDADORA manifiesta su oposición a que EL ARRENDATARIO siga ocupando el inmueble arrendado con posterioridad al vencimiento del plazo, pero si a pesar de ello EL ARRENDATARIO no desocupa el inmueble, las Partes convienen que el importe de la renta mensual se incremente en un 50% (cincuenta por ciento) a partir del mes siguiente al del vencimiento y semestralmente en el mismo porcentaje, tomando como referencia la última renta pagada por EL ARRENDATARIO antes del aumento.

## **SÉPTIMA.- EL INMUEBLE ARRENDADO.**

- a) EL ARRENDATARIO recibe el inmueble arrendado a su entera satisfacción y reconoce que la misma se encuentra en estado de servir para el uso convenido.
- b) Al vencimiento del plazo forzoso, EL ARRENDATARIO se obliga a desocupar y entregar el inmueble arrendado sin necesidad de aviso o requerimiento judicial y con el simple deterioro que es natural por el transcurso del tiempo. De no entregarla así, se obliga a pagar el importe de las reparaciones necesarias o cualquier daño en el inmueble arrendado causado por su culpa, negligencia o descuido.
- c) EL ARRENDATARIO se obliga a devolver el inmueble arrendado libre de cualquier responsabilidad y/o reclamación, incluyendo en forma enunciativa pero no limitativa, aquellas de carácter fiscal, seguridad social, laboral, administrativas u obligaciones frente a terceros.

## **OCTAVA.- REPARACIONES Y MEJORAS.**

- a) No podrá EL ARRENDATARIO sin previo consentimiento por escrito de LA ARRENDADORA, variar la forma del inmueble arrendado, excepto las adecuaciones necesarias para el buen funcionamiento y operación práctica que juzgue conveniente EL ARRENDATARIO de acuerdo con el destino convenido por las Partes en este contrato.
- b) Las reparaciones que tengan que hacerse en el inmueble arrendado por aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que utilizan el inmueble, correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO, tal como lo dispone el artículo 2444 del Código Civil vigente.
- c) Si se requiere hacer alguna reparación necesaria porque se impida el uso a que está destinado el inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO se obliga a poner en conocimiento de LA ARRENDADORA dicha situación por escrito con acuse de recibo. En caso contrario, se obliga a pagar los daños y perjuicios que su omisión cause de acuerdo con lo previsto por el artículo 2415 del Código Civil vigente.
- d) EL ARRENDATARIO tendrá a su cuidado el aseo interior y exterior del inmueble arrendado, comprometiéndose a mantener aseados y en buen estado los servicios e instalaciones existentes.

- e) LA ARRENDADORA no es responsable de la seguridad interna del inmueble arrendado ni de los bienes muebles que EL ARRENDATARIO introduzca en el mismo. Asimismo, LA ARRENDADORA no asumirá responsabilidad alguna por los daños y perjuicios ocasionados a EL ARRENDATARIO, directa o indirectamente, por casos fortuitos o de fuerza mayor.

#### **NOVENA.- DEL SUBARRIENDO.**

Le está permitido a EL ARRENDATARIO subarrendar TODO o PARTE del inmueble arrendado de acuerdo con el artículo 2481 del Código Civil vigente, pero conservando en todo caso EL ARRENDATARIO las responsabilidades que contrae por este contrato frente a LA ARRENDADORA.

#### **DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD POR INCENDIO.**

EL ARRENDATARIO responderá por los daños materiales y perjuicios que ocasionare por incendio en el inmueble arrendado, en términos de los artículos 2435 al 2438 del Código Civil.

#### **DÉCIMA PRIMERA.- INSPECCIONES Y SERVICIOS EN EL INMUEBLE ARRENDADO.**

EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a:

- Dato personal**
- a) Dar acceso a la persona autorizada por escrito por LA ARRENDADORA para realizar inspecciones en el inmueble, las cuales se harán en días y horas hábiles y con periodicidad razonable.
  - b) Cumplir con las obligaciones de pago a su cargo por los servicios de agua, luz, teléfono y cualquier otro servicio contratado en el inmueble arrendado mientras mantenga el uso y posesión del mismo, para lo cual LA ARRENDADORA podrá solicitar copia de los recibos de pago correspondientes.
  - c) Cancelar los servicios contratados al término del arrendamiento, entregando a LA ARRENDADORA copia del comprobante de cancelación.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- PENA CONVENCIONAL.**

En caso de incumplimiento a cualesquiera de las obligaciones a su cargo señaladas en el presente contrato y en la ley, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a LA ARRENDADORA, por concepto de pena convencional por el simple retraso en el cumplimiento de la obligación, la cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) del monto de una "Renta" vigente al momento del incumplimiento.

**Dato personal**

14

Lo anterior se estipula por el mero retardo en el cumplimiento de la obligación, como lo establece la parte final del artículo 1846, así como en los términos de los artículos 1840, 1843 y demás relativos del Código Civil vigente.

### **DÉCIMA TERCERA.- DOMICILIOS.**

Para efectos del presente contrato, las Partes señalan como sus domicilios para oír y recibir notificaciones, emplazamientos, requerimientos, avisos o para cualquier otro efecto legal, aún en caso de controversia, los siguientes:

a) LA ARRENDADORA: Alborada No. 124-802  
Col. Parques del Pedregal  
Delegación Tlalpan  
C.P. 14010, México, D.F.

b) EL ARRENDATARIO:

Dato personal  
Dato personal  
Dato personal  
Dato personal

Las notificaciones que se realicen las Partes se considerarán como válidas y efectivas el día que conste en el acuse de recibo correspondiente, excepto las de carácter judicial en las que se estará a lo establecido en la ley de la materia.

Cualquier cambio de domicilio se deberá notificar por escrito con acuse de recibo la otra parte, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda surta efectos; de lo contrario, las notificaciones enviadas a los domicilios aquí mencionados serán consideradas como válidas.

Ninguna notificación o aviso será obligatoria para las Partes a menos que conste por escrito debidamente firmado por ellas o la persona cuyos derechos represente.

### **DÉCIMA CUARTA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.**

Los títulos de las cláusulas tienen únicamente como finalidad la fácil identificación de las mismas, por lo que no determinarán en forma alguna el contenido o interpretación del clausulado de este contrato.

### **DÉCIMA QUINTA.- ACUERDO DEFINITIVO.**

El presente contrato sustituye cualquier otro acuerdo entre las Partes, por lo que se dejan sin efectos todos y cada una de las negociaciones y acuerdos previos, orales o escritos, celebrados entre las mismas con anterioridad a la fecha de firma de este contrato.



**DÉCIMA SEXTA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN.**

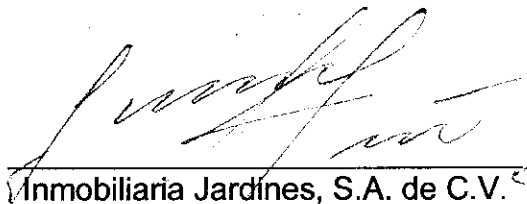
Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo lo no previsto en el mismo, las Partes se someten expresamente al Código Civil para el Distrito Federal y a las demás disposiciones legales vigentes; así como a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiere corresponderles.

Toda referencia en el presente contrato al Código Civil vigente se entiende referida al Código Civil para el Distrito Federal.

Las Partes, perfectamente enteradas del contenido y alcance legales de todas y cada una de las cláusulas de este contrato, lo firman de conformidad y ante dos testigos en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día **1º (primero) de enero de 2016 (dos mil dieciséis)**.

**LA ARRENDADORA**

**EL ARRENDATARIO**



Inmobiliaria Jardines, S.A. de C.V.  
representada por el  
Lic. Jorge Armando Piña Medina

**Dato personal**

Alejandro René Tostado Hernández

**TESTIGO**

**TESTIGO**

**Dato personal**

Esperanza Romero Díaz

**Dato personal**

Raúl Godínez Aguirre

**Dato personal**