

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte, **MYKONOS, S.A. DE C.V.** representada por el **C. LIC. VICTOR OSWALDO DERMA SINECIO**, a quien en lo sucesivo se le denominara como "**El Arrendador**", y por la otra parte el Licenciado José Jesús Jordán Orozco, en su carácter de Apoderado de Nacional Financiera S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo, Fiduciaria del Fideicomiso y como Director General del Fideicomiso Estatal para el Fomento de las Actividades Productivas en el Estado de Chihuahua, a quien en el sucesivo se le denominara "**El Arrendatario**" y contrato que se sujeta al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara "**El Arrendador**" por conducto de su Representante Legal:

- I.1 Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según la Escritura Pública Número 9,786, de fecha 13 de diciembre de 1994, otorgada ante la fe del Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público Número Nueve, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, bajo el número 15, a folios 30, del volumen 25, Libro Primero de Comercio.
- I.2 Que su apoderado cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos del presente Contrato, facultades que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- I.3 Que es propietario y se encuentra en plena posesión del siguiente bien inmueble:
Conjunto de Minibodegas ubicadas en la

II.- Declara "**El Arrendatario**":

- II.1 Tener su domicilio Fiscal en Av. Don Quijote de la Mancha, No. 1, Complejo Industrial Chihuahua, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua que su nombre es el que señala al proemio de este contrato; lo cual demuestra mediante la identificación, credencial de elector.
- II.2 Que su representante cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos del presente contrato, lo cual acredita con: Copia certificada del Primer Testimonio de la Escritura Pública número 146,969, otorgada en la ciudad de México, el día 19 de junio del 2017 ante la fe del Licenciado Ignacio Soto Borja y Anda, Notario Público Número Ciento veintinueve de la ciudad de México, mediante la cual la Licenciada Berenice Martínez Mejía, en su carácter de Delegada Fiduciaria General de "NACIONAL FINANCIERA", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, otorgó al declarante

Poder General para Actos de Administración, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral, así como Poder para Suscribir Títulos y Operaciones de Crédito y Poder Especial para Actos de Dominio Limitado a que solo podrá ejercitarse en relación a los bienes y derechos que constituyen el patrimonio del Fideicomiso denominado Fideicomiso Estatal para el Fomento de las Actividades Productivas en el Estado de Chihuahua. El primer testimonio de dicha escritura se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Ciudad de México, facultades que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

II.3 Que ha inspeccionado el conjunto de mini bodegas propiedad de "El Arrendador", así como en la mini bodega en particular que desea arrendar, misma que se describen la Cláusula Primera del presente contrato, así como sus instalaciones y que por encontrar la adecuada a sus necesidades; y a sus propósitos; solicita a "El Arrendador" se la conceda en arrendamiento.

III.- "Las Partes" manifiestan que han acordado en celebrar libre y espontáneamente este contrato para lo cual otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS:

Primera.- OBJETO.

"El Arrendador" otorga en arrendamiento a "El Arrendatario" la mini-bodega identificada con el número A-81 (Letra A, número ochenta y uno) la cual posee una superficie de 14 m² (Catorce metros cuadrados) cuyo fin será la guarda de artículos autorizados y diversas propiedades de "El Arrendatario".

Segunda.- RENTA.

"Las Partes" acuerdan fijar como renta mensual por cada metro cuadrado la cantidad de \$92.00 pesos (Noventa y dos pesos 00/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, cantidad que pagará "El Arrendatario" por adelantado a más tardar el día 6 (seis) de cada mes sin gestiones de cobro en las oficinas de "Mini bodegas Juventud" instaladas en el Conjunto en el cual se ubica la Mini bodega rentada

en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua y en horas hábiles.

La renta mensual estipulada se pagará dentro de los 5 (Cinco) días hábiles previos a la fecha estipulada para el pago anticipado referido en el párrafo que antecede. En el supuesto de que "El Arrendatario" no efectúe el pago de la renta mensual convenida a más tardar en la fecha citada, se aplicarán los siguientes cargos por concepto de pena por incumplimiento:

- a) Cargo de \$150.00 (Ciento cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) y suspensión de acceso a la minibodega arrendada cuando "El Arrendatario" incurra en mora en el pago anticipado de un día natural a 14 (Catorce) días naturales.

- b) Cargo de \$300.00 (Trescientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y suspensión de acceso a la minibodega arrendada cuando "El Arrendatario" incurra en mora en el pago anticipado de 15 (Quince) días naturales a 29 (Veintinueve) días naturales.
- c) Cargo de \$600.00 (Seiscientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y suspensión de acceso a la minibodega arrendada cuando "El Arrendatario" incurra en mora en el pago anticipado de 30 (Treinta) días naturales en adelante, adicional a un cargo igual por la desinstalación del candado puesto por "El Arrendatario" a los 45 (Cuarenta y cinco) días naturales de atraso en el pago anticipado de la renta.

Tercera.- ENTREGA.

"El Arrendatario" en este acto recibe a su entera satisfacción y en perfecto estado la minibodega objeto de este contrato y se obliga a conservarla en el mismo estado; así como a no llevar a cabo ninguna modificación en la misma ni alterar sus forma, no deberá pintar ni perforar sus pisos, paredes o techos, también se abstendrá de levantar muros y de hacer ventanas o tragaluces en a la mini bodega en virtud de lo anterior "El Arrendatario" se obliga a devolver a "El Arrendador" el bien arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe obligándose a responder a "El Arrendador" por los daños que cause a la mini bodega si a pesar de lo que se señala en esta cláusula "El Arrendatario" llevara a cabo alguna obra o mejora en la mini bodega esta quedara en beneficio de "El Arrendador" por lo que "El Arrendatario" se compromete a no exigir que se le restituya de cualquier gasto renunciando "El Arrendatario" en los beneficios referidos en los artículos número 2311 fracción II, 2315, 2316, 2322 y 2323 del Código Civil del Estado de Chihuahua y sus correlativos en el Código Civil para el Distrito Federal.

Cuarta.- VIGENCIA.

La vigencia de este contrato será por el periodo de (6) meses contado (s) a partir del día siete de julio del dos mil diecisiete al cinco de enero del año dos mil dieciocho, estipulándose para ambas partes como término forzoso; pero podrá ser rescindido extrajudicialmente si "El Arrendatario" deja de pagar puntualmente una o más de las rentas mensuales, o si falta cualquiera de las obligaciones que contrae por virtud del mismo. "El Arrendatario" conviene expresamente en renunciar a los beneficios concedidos en los artículos 2384, 2385 y 2386 del Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua y su correlativo en materia común para el Distrito Federal.

Así mismo "El Arrendatario" renuncia expresamente al derecho de prorroga o de tática reconducción que pudiera asistirle sobre el presente contrato, así como al derecho de preferencia para subsecuentes arrendamientos sobre el inmueble arrendado, así mismo expresa su renuncia al derecho del tanto para el caso de venta y a las disposiciones consignadas en los artículos 2322 y 2346 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, renunciás a derechos expresas todas estas que se sujetan al tenor de los Artículos 6 y 7 del mismo ordenamiento sustantivo.

Quinta.- HORARIOS DE ACCESO.

"Las Partes" convienen que el acceso exclusivo tanto a las oficinas, como al conjunto donde se ubica la mini bodega y por ende a la mini bodega misma está limitado por políticas de seguridad y solamente se permitirá el acceso a "El Arrendatario" durante los días y horarios determinados a continuación:

Mini bodegas Juventud

Lunes a Viernes (8:00 a.m. a 7:00 p.m.)

Sábados de (8:00a.m a 6:00pm)

Domingos de 9:00 am a 5:00 pm)

Días festivos por disposición de ley (Cerrados)

"Las Partes" convienen que el acceso se permitirá exclusivamente a "El Arrendatario" sin que se acepte el acceso a terceras personas, por lo que como caso de excepción a dicha regla tratándose de personas físicas o morales, "Las Partes" convienen que previo a la firma de la suscripción del presente contrato, "El Arrendatario", entregará a "El Arrendador" una carta instrucción en la que designe a la o las personas autorizadas para ingresar a la mini bodega alquilada, misma que se agregará al presente contrato como anexo del mismo.

Sexta.- DÉPOSITO.

Manifiesta el "Arrendador" que para garantizar el cabal cumplimiento de este contrato, así como el pago de cualquier desperfecto ocasionado en la mini bodega objeto del presente contrato, "El Arrendatario" ha realizado un depósito en garantía equivalente a \$ 1,700.00 (Mil setecientos pesos 00/100 Moneda Nacional), sirviendo la presente cláusula como más amplio recibo que en derecho haya lugar. Dicho depósito será devuelto a "El Arrendatario" al cumplir totalmente con las siguientes condiciones:

1. Tener pagados totalmente todos y cada uno de los atrasos o adeudos generados en virtud de este contrato hasta el día de la solicitud de la devolución.
2. Entregar a "El Arrendador" la mini bodega objeto de este contrato en las condiciones físicas y materiales en que la recibió, esto es en excelente estado, limpia, libre de cualquier desperfecto o daño y vacía.
3. Haber desocupado la mini bodega a más tardar el día de vencimiento del presente contrato.

"Las Partes" convienen que en el supuesto de que el monto para la reparación de daños o desperfectos ocasionados por "El Arrendatario" a la mini bodega objeto de este contrato, excedieran el monto del depósito consignado, "El Arrendatario" se obliga a cubrir en su totalidad el costo de dicha reparación y a cubrir la cantidad excedente.

Así mismo, "Las Partes" acuerdan que el importe del depósito correspondiente deberá ser devuelto a "El Arrendatario" una vez que se hayan satisfecho totalmente los

requisitos antes estipulados y a más tardar dentro de los 10 (Diez) días hábiles posteriores a la entrega-recepción de la mini bodega a "El Arrendador".

Séptima.- PROHIBICIONES DE USO.

"El Arrendatario" se obliga a destinar el bien arrendado exclusivamente para usarlo como mini bodega o almacén, y solo podrá almacenar o guardar en el espacio que se le concede mercancías, objetos o materiales cuya posesión y tráfico sea lícita, para las autoridades municipales, estatales y federales y queda absolutamente prohibido introducir a la mini bodega, productos perecederos, productos nocivos, animales, materiales u objetos peligrosos como combustible, sustancias inflamables, ácido, corrosivos, solventes, explosivos o compuestos que despidan vapores u olores dañinos o desagradables, así como armas de fuego, explosivos o municiones, realizar cualquier actividad ilegal conforme a las legislaciones mexicanas, contratar o instalar cualquier tipo de servicios públicos tales como agua, luz, teléfono o gas, utilizar el espacio contratado como oficina, recibidor o cualquier otro de permanencia habitual; "El Arrendatario" será responsable en caso de desacato a esta cláusula y exime a "El Arrendador" de cualquier responsabilidad "El Arrendatario", así mismo, queda obligado a dar aviso inmediatamente a "El Arrendador" en caso de que la mini bodega sufra cualquier daño, desperfecto, así como de toda novedad perjudicial para la misma.

"El Arrendatario" conviene y autoriza a "El Arrendador" adicionalmente, a permitir el acceso al interior de la mini bodega, así como a permitir que se inspeccionen los bienes, materiales u objetos que almacene cuando le sea requerido por cualquier autoridad.

Octava.- SUBARRENDAMIENTO.

"El Arrendatario" se obliga a no subarrendar la mini bodega instrumento de este contrato y se compromete a no permitir el acceso a personas ajenas y extrañas a la misma así como al conjunto de mini bodegas en el cual se encuentra.

Novena.- DESOCUPACIÓN ANTICIPADA.

"El Arrendatario" podrá desocupar en cualquier momento la mini bodega, pero no se le restituirán las rentas que haya anticipado; en dicho supuesto "El Arrendatario" deberá dar aviso por escrito a "El Arrendador" con 5 (Cinco) días de anticipación.

Décima.- PREVISIÓN DE SEGURIDAD.

"Las Partes" acuerdan que tanto "El Arrendatario" como "El Arrendador" colocarán cada uno de ellos un candado sobre el acceso a la mini bodega arrendada, así mismo pactan que cuantas veces sea necesario el acceso a la misma por parte de "El Arrendatario", la puerta de acceso, será abierta por "El Arrendatario" en presencia de la persona que designe para tal efecto "El Arrendador". La falta de pago oportuno de la renta estipulada, faculta a "El Arrendador" a restringir el acceso a la misma hasta la liquidación total del pago o adeudos correspondientes.

Así mismo convienen "Las Partes", que en caso de algún siniestro, urgencia, necesidad, riesgo o peligro "El Arrendador" podrá romper el candado de "El Arrendatario" y abrir la mini bodega con el fin de proteger los bienes que se hallen depositados, sin que de ello derive responsabilidad legal alguna, por lo que "El Arrendatario" otorga en este acto su consentimiento en este sentido, en dicho supuesto "El Arrendador", para proteger los objetos o bienes de "El Arrendatario" podrá reubicarlos, dando aviso de inmediato a este.

Adicionalmente en este acto, "Las Partes" acuerdan que "El Arrendatario" no podrá bajo ningún motivo o caso, almacenar objetos en la mini bodega arrendada cuyo peso total exceda de 650 kg. (Seiscientos cincuenta kilogramos), así mismo "El Arrendatario" se obliga a que en ningún caso podrá utilizar el elevador de servicio con una carga que exceda de 2 ton. (Dos toneladas) lo anterior con la finalidad de cumplir con las medidas de seguridad implementadas en el conjunto de mini bodegas.

Décima Primera.- SEGUROS.

"El Arrendatario" tendrá la opción de contratar y pagar, a su sola discreción, las primas de todos y cada uno de los seguros que requiera para la guarda y conservación de los bienes que se encuentren en la mini bodega, relevando de cualquier responsabilidad legal en este sentido a "El Arrendador"

"El Arrendatario" reconoce y acepta expresamente que "El Arrendador" no tiene la custodia, control o posesión de los bienes en la mini bodega, ni la obligación de vigilar o asegurar los mismos, por lo que "El Arrendador" no será responsable de ninguna pérdida, daño, robo, perjuicio, merma o detrimento sufrido en los bienes.

"El Arrendatario" se obliga a permitir el acceso al interior de la mini bodega a "El Arrendador", así como a permitir que se inspeccionen los bienes cuando le sea requerido por cualquier autoridad.

De igual forma, "El Arrendatario" se hace responsable de la posesión que tiene sobre los bienes, por lo que desde la celebración del presente contrato libera a "El Arrendador" de cualquier responsabilidad respecto a la posesión o propiedad de los mismos y en cambio asume su responsabilidad en todas las materias ya sea penal, civil, fiscal, y cualquier otra.

"El Arrendador" contratará a su costo una póliza de seguro general que requiera a su discreción para asegurar el Conjunto de Mini bodegas, con cobertura que garantice los daños contra incendio, sismo, temblor u otros análogos, por lo tanto "El Arrendatario" no será responsable por los daños o deterioro que pudiera sufrir el Conjunto de Mini bodegas como resultado de un siniestro cubierto por la póliza de seguro, siempre y cuando se demuestre que "El Arrendatario" no haya sido responsable o haya participado en dichos daños tanto en el Conjunto de Mini bodegas así como en la mini bodega arrendada.

Décima Segunda.- CAUSAS DE RESCISIÓN.

"Las Partes" acuerdan en que este contrato se rescindirá sin necesidad de previa declaración judicial en los casos siguientes:

- A) Si **"El Arrendatario"** introduce en la mini bodega arrendada cualquier material, sustancia u objetos que esté prohibido expresamente conforme a lo estipulado en este contrato.
- B) Si **"El Arrendatario"** se opone a la inspección de la mini bodega que alquila, cuando dicha inspección sea requerida por cualquier autoridad municipal, estatal o federal o si no permite a **"El Arrendador"** el acceso a la misma mini bodega.
- C) Si **"El Arrendatario"** viola o destruye las chapas o candados que instale en la mini bodega **"El Arrendador"** conforme a lo estipulado en este contrato.
- D) Si **"El Arrendatario"** deja de pagar una o más rentas mensuales acordadas en este contrato, o cualquier otra cantidad que deba pagar por servicios que se deriven de este instrumento.
- E) Si **"El Arrendatario"** causa daños a la mini bodega o a las mini bodegas vecinas o a las instalaciones, así mismo si altera el orden dentro de las instalaciones del conjunto en el cual se encuentra la mini bodega o si ejecuta actos que pongan en peligro a las demás mini bodegas.
- F) Si **"El Arrendatario"** subarrienda la mini bodega objeto del presente contrato.
- G) Si **"El Arrendatario"** establece puestos de ventas o coloca obstáculos en el interior o en el exterior de las instalaciones de la mini bodega o en el conjunto de mini bodegas, así como en las aceras publicas colindantes al conjunto de mini bodegas.
- H) Si **"El Arrendatario"** viola o incumple cualquier otra disposición estipulada en este contrato o bien en cualquiera de las disposiciones aplicables en el Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua, así como a las obligaciones establecidas en cualquier otra disposición legal aplicable en la materia.

Décima Tercera.- PACTO COMISORIO EXPRESO.

"Las Partes" convienen que para el caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, dará lugar a la rescisión del mismo sin necesidad de la intervención de los Tribunales para obtener una declaración judicial.

Décima Cuarta.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones que las partes deban hacerse en relación al presente contrato, se harán constar por escrito, obligarán a los contratantes cuando sean entregados personalmente o enviados por medios que aseguren, con acuse de recibo la

recepción efectiva de la notificación con prueba de la misma, y sean debidamente dirigidos a la parte que corresponda a su último domicilio manifestado para efectos de este contrato, el cual hasta en tanto no exista comunicación en sentido contrario deberá entenderse que es el siguiente:

“El Arrendador”: MYKONOS S.A. DE C.V.

“El Arrendatario”: FIDEAPECH

Av. Don Quijote de la Mancha, No. 1,
Complejo Industrial Chihuahua,
Ciudad Chihuahua, Chihuahua, México

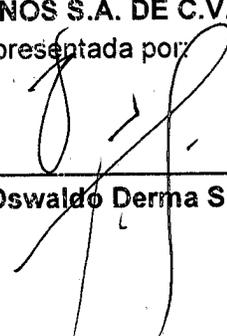
Décima Quinta.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

“Las Partes” contratantes se someten expresamente para todo lo no previsto en este contrato, a las disposiciones legales contenidas en el Código Civil vigente aplicable en el Estado de Chihuahua, así como a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de domicilio presente o futuro puedan tener, para la resolución e interpretación de cualquier controversia que surja con motivo de este contrato.

“Las Partes” contratantes declararon estar debidamente enteradas de todas y cada una de las declaraciones y cláusulas contenidas en este contrato, mismo que fue leído y explicado en su totalidad, por lo que manifiestan expresamente quedar enteradas de las obligaciones que contraen, así como de los derechos que adquieren y que conocen el contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas mismas que se leyeron previamente a la firma de este contrato, el cual no tiene dolo, ni mala fe por ninguno de los contratantes.

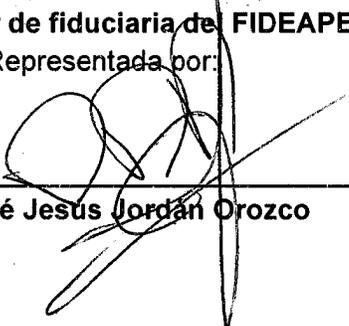
Este contrato se firma por cuadruplicado en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua ante la presencia de dos testigos el día seis de julio del 2017.

“El Arrendador”
MYKONOS S.A. DE C.V.
Representada por



Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio

"El Arrendatario"
"NACIONAL FINANCIERA", S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
en su carácter de fiduciaria de FIDEAPECH
Representada por:

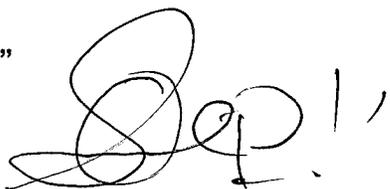


Lic. José Jesús Jordán Orozco

"Testigos"



Lic. Claudia Marcela Sanabria Trillo



Lic. Pablo Santacruz Balderrama