

II. CLÁUSULAS:

CLÁUSULA 1. Definiciones e Interpretación.

1.1. Definiciones.

Para los efectos de este Contrato, los términos que se listan en esta cláusula, cuando su letra inicial se escriba con mayúscula, tendrán el significado que para cada uno de ellos se establece a continuación:

- a) Arrendador tiene el significado que se le asigna en el proemio del Contrato.
- b) Arrendatario tiene el significado que se le asigna en el proemio del Contrato.
- c) Bodega significa la bodega identificada como 340, construida en el Inmueble, y que cuenta con superficie aproximada de 4.5 m2 metros cuadrados y que para mejor identificación, se delimita dentro del plano que se acompaña al presente como Anexo 2.
- d) Día significa todos los días del año, incluidos los inhábiles;
- e) Fiador y Obligado Solidario tiene el significado que se le asigna en el proemio del Contrato.
- f) Inmueble significa el inmueble conocido como "BodeMax Mini Bodegas", ubicado en [illegible] Jalisco.
- g) Ley Aplicable significa todos los ordenamientos (leyes, decretos, reglamentos) municipales, estatales, federales, en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, construcciones, civil, de extinción de dominio, administrativa, fiscal, penal, laboral y ambiental, o de cualquier otra materia, vigentes o que llegaran a expedirse por cualquier autoridad, y que fueran por cualquier razón aplicables a la Bodega.
- h) Mes significa cualquier mes calendario;
- i) Normatividad Interna significa el conjunto de regulaciones internas del Inmueble así como cualesquier lineamientos y políticas que en su caso se llegaran a emitir, entre otros.
- j) Reglamento Interno significa el Reglamento Interno de Uso de BodeMax Mini Bodegas, como esté vigente de tiempo en tiempo.
- k) Vigencia Inicial tiene el significado que se le asigna en la cláusula 4 del presente Contrato.

1.2. Singular y Plural.

Los términos definidos en la CLÁUSULA 1.1 podrán ser utilizados en el presente Contrato tanto en singular como en plural.

CLÁUSULA 2. Objeto.

En virtud de este Contrato, la Arrendadora da en arrendamiento la Bodega a la Arrendataria, comprometiéndose ésta a recibir la posesión de la Bodega en tal concepto.

CLÁUSULA 3. De la Entrega y Destino de la Bodega

3.1. Estado de la Bodega.

Reconocen las Partes que la Bodega se encuentra en condiciones óptimas para destinarla conforme se establece en la cláusula 3.2.

La Arrendataria no podrá realizar adecuación, equipamiento, mejora o implementación alguna a la Bodega.

3.2. Destino de la Bodega.

La Arrendataria utilizará la Bodega únicamente para el almacenamiento de los objetos descritos en el inciso d) del punto II del apartado declarativo del presente Contrato, y en todo momento, se compromete a no almacenar en la Bodega ningún objeto o documento que sea prohibido o ilegal, ni que tenga o haya tenido relación directa o indirecta, en la comisión de un delito o tenga procedencia ilícita directa o indirectamente, conforme a la Ley Aplicable, ni objetos o documentos cuya propiedad sea de terceros distintos a la Arrendataria, ni a utilizar la Bodega con un fin distinto al de almacenamiento. De igual manera, la Arrendataria no podrá señalar la Bodega como domicilio fiscal o convencional en ningún caso.

3.3. Acceso a la Bodega.

El Arrendatario tendrá acceso al Inmueble y a la Bodega en los horarios y en los términos que determinen el Reglamento Interno que se acompaña como Anexo 1 al presente Contrato.

No obstante lo previsto en el Reglamento Interno, las Partes acuerdan y reconocen que el acceso al Inmueble será por medio de una tarjeta electrónica de acceso, programada exclusivamente para uso de la Arrendataria. Dicha tarjeta de acceso será propiedad de la Arrendadora, y entregada en comodato a la Arrendataria; por ende, deberá ser devuelta por la Arrendataria a la terminación o rescisión de este Contrato y/o cuando la Arrendadora así lo solicite.

Las Partes reconocen que la tarjeta de acceso, cada vez que sea utilizada, almacenará información en un sistema de información de la Arrendadora. Las Partes expresamente acuerdan que la información contenida en el sistema respectivo que haya sido generada en relación con la tarjeta de acceso, será considerada como válida y admisible como prueba en todo tipo de procedimiento y/o negociación.

Asimismo, las Partes reconocen y acuerdan que en caso de mora, emergencia o a pedido de la autoridad, la Arrendadora podrá desactivar o suspender la tarjeta de acceso de la Arrendataria, y por ende, impedir su acceso al Inmueble y a la Bodega. Asimismo, también podrá ser suspendida o desactivada la tarjeta de acceso de la Arrendataria cuando así lo requiera una autoridad o a causa de emergencias.

Asimismo, las Partes acuerdan que la información relacionada con la tarjeta de acceso podrá ser divulgada en caso de emergencia o requerimiento de autoridad.

El mal uso de la tarjeta de acceso, o la violación a los términos de uso a los que en su caso me comprometa, dará lugar a la terminación inmediata de este Contrato por parte de la Arrendadora, sin responsabilidad ni necesidad de declaración judicial.

CLÁUSULA 4. Vigencia.

La vigencia del arrendamiento será por un periodo que iniciará el 12 de julio de 2021 y terminará el 11 de agosto de 2021 (la Vigencia Inicial), periodo forzoso para ambas partes, contado a partir de la fecha de celebración de este instrumento.

Al concluir la Vigencia Inicial, si la Arrendataria continúa ocupando la Bodega, el Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un plazo de 30 Días, forzoso para ambas partes, y se prorrogará mes con mes. En ese caso particular, el precio que la Arrendataria pagará al Arrendador será el precio vigente que el Arrendador publique en su oficina, cada seis meses, precisamente, el primer día de febrero y el primer día de agosto de cada año. La Arrendataria estará obligada al pago del precio en cuestión sin necesidad de previo requerimiento. Si el Contrato es prorrogado en los términos anteriores, cualquiera de las Partes podrá darlo por terminado dando aviso con 30 Días de anticipación.

La Vigencia Inicial, o en el caso que el Contrato sea prorrogado, la vigencia que en ese momento tenga el mismo, no será forzosa para la Arrendataria en caso que ésta no acepte el ajuste del precio contenido en la cláusula 5.2. de este Contrato, y en dicho caso, la Arrendataria podrá dar por terminado el presente Contrato, sin responsabilidad ni necesidad de declaración judicial, dando aviso con 1 Día de anticipación, debiendo desocupar y vaciar la Bodega en igual plazo.

La Arrendataria tendrá un plazo de 2 (dos) Días para oponerse al ajuste de precio referido y para notificar a la Arrendadora la terminación del Contrato. Si no realiza notificación alguna en el plazo referido, se entenderá que la Arrendataria acepta y consiente el ajuste en el precio, y el presente Contrato seguirá vigente, debiendo las Partes cumplir sus respectivas obligaciones.

CLÁUSULA 5. Del Precio de Renta.

5.1. Monto Inicial.

La Arrendataria pagará como precio de renta mensual por la Bodega la suma de \$1,198.28 pesos m.n. , más el Respectivo Impuesto al Valor Agregado (en adelante la Renta).

El pago de la Renta comenzará a generarse a partir de la fecha de entrega de la Bodega, la cual será el 12 de julio de 2021.

El Primer mes de Renta, y en su caso, la parte proporcional del mes en que se contrate el arrendamiento de la Bodega, deberán ser cubiertos por anticipado por la Arrendataria a la Arrendadora. Se le otorgará a la Arrendataria por única ocasión un descuento del 30% (treinta por ciento) exclusivamente al primer mes de arrendamiento del presente contrato. Los meses posteriores se pagará la renta íntegra sin descuento alguno.

5.2. Ajuste.

El monto de la renta se podrá ajustar cada 6 seis Meses, de acuerdo al precio que la Arrendadora publique en el Inmueble. En todo caso, dicho incremento podrá ser hasta en la misma proporción en que haya aumentado, durante el mismo

lapso el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, más 5 puntos porcentuales.

Los incrementos que sufra la renta serán publicados por el Arrendador en el Inmueble cada seis meses. Asimismo, dichos aumentos serán comunicados en términos de este Contrato.

Los montos de las penas convencionales pactadas en este contrato también se ajustarán conforme a esta Cláusula, al igual que el depósito referido en la CLÁUSULA 19.

5.3. Pago.

La Renta se pagará por adelantado de forma mensual, siendo el primer pago a la firma del presente contrato, y los pagos posteriores a más tardar a los 5 cinco días naturales posteriores al cumplimiento de cada mensualidad, en el domicilio de la Arrendadora, o bien mediante depósito o transferencia bancaria, a la cuenta de Proyectos Urbanos BM SA de CV, Banco BBVA Bancomer, Cuenta # 0106828868, CLABE # 012320001068288683. Al momento de hacer el depósito o transferencia bancaria la Arrendataria deberá de usar la Referencia Bancaria # "340", confirmando en todos los casos a la Arrendadora del pago realizado mediante correo electrónico. Cualquier otra cantidad que deba pagarse a la Arrendadora en términos de este Contrato, también se pagará en el domicilio de la Arrendadora o en la cuenta arriba mencionada, igualmente usando la misma Referencia Bancaria.

5.4. Domiciliación	DATOS DEL TARJETAHABIENTE (ARRENDATARIA)
La Arrendataria con base en el contrato que tiene celebrado con la Institución bancaria emisora de la tarjeta que más adelante se indica, autoriza a la Arrendadora a que realice los cargos por las cantidades de Renta pactadas en este Contrato, a partir de la firma del presente y hasta que el mismo se termine, aceptando la Arrendataria y comprometiéndose al pago de los cargos que se realicen a dicha tarjeta, o la que le substituya por reposición.	Nombre: _____

	_____ Número de Tarjeta: _____
	_____ Institución Bancaria emisora: _____

FIRMA DEL TARJETAHABIENTA / ARRENDATARIA: _____	
AUTORIZO EXPRESAMENTE SE REALICEN CARGOS A LA TARJETA SEÑALADA	

5.5. Mora.

En caso que la Arrendataria incurra en mora en el pago de la Renta (o de cualquier cantidad que deba de pagar bajo este Contrato), pagará a la Arrendadora intereses moratorios sobre las cantidades adeudadas a una tasa igual al 5% mensual, más el Impuesto al Valor Agregado, por el tiempo que dicha deuda permanezca sin saldar.

5.6. Suministros y Servicios de la Bodega.

La Arrendataria no podrá contratar para la Bodega ningún suministro ni servicio.

La Arrendataria no podrá bajo ninguna circunstancia, retener el pago de Rentas, so pena de rescisión del presente Contrato, además de hacerse acreedora al pago de los intereses moratorios previstos para el caso de mora, como se establece en la cláusula 5.5.

CLÁUSULA 6. Desocupación.

La Arrendataria manifiesta que llegado el momento en que tenga que realizarse la desocupación de la Bodega, ya sea por haber concluido la vigencia, por haberse terminado anticipadamente el arrendamiento, o por haberse rescindido, deberá desocupar la Bodega inmediatamente y sin necesidad de requerimiento u orden judicial de cualquier tipo, reconociendo desde este momento el derecho que le asiste a la Arrendadora a beneficiarse de todas las disposiciones legales que permiten la pronta recuperación de la posesión de la Bodega.

La Bodega deberá ser entregada a la Arrendadora en el mismo estado en que la Arrendataria la recibió y perfectamente limpia.

La Arrendataria deberá, a su exclusivo cargo, remover todos los materiales, objetos y documentos que haya almacenado en la Bodega, debiendo costear además todos los cargos y gastos que implique la reparación de la Bodega, si ésta sufrió daños durante la vigencia del Contrato o si la remoción de objetos causó daños.

Cualquier bien de la Arrendataria que se encuentre en la

FIRMA Y AUTORIZACIÓN DE LA

Bodega al finalizar la Vigencia, se entenderá abandonado y la Arrendadora podrá disponer libremente de tales bienes, manifestando su consentimiento expreso mediante la firma del presente Contrato; el abandono de bienes no relevará a la Arrendataria de la obligación de remover los objetos o realizar las reparaciones que la Arrendadora le solicite.

ARRENDATARIA:

Las obligaciones establecidas en esta cláusula sobrevivirán al término de la vigencia del Contrato.

Las partes reconocen que, en su caso, la disposición de los bienes almacenados en la Bodega, por parte de la Arrendadora, en ninguna circunstancia se entenderá como una compensación, dación de pago, o novación, respecto a las obligaciones a cargo de la Arrendataria al amparo del presente Contrato.

CLÁUSULA 7. De la No Desocupación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la CLÁUSULA 4, si por cualquier motivo, al terminarse (ya sea anticipadamente o no) o rescindirse el Contrato, la Arrendataria continúa ocupando la Bodega, la Arrendataria responderá frente a la Arrendadora por los daños y perjuicios que pueda ocasionarle.

La Arrendataria pagará a la Arrendadora, como pena convencional por no desocupar la Bodega, por cada día que tal situación perdure, una cantidad igual a la Renta mensual, multiplicada por 1.99, dividiendo el resultado de dicha operación, entre 30. Por ende, la pena diaria será conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Pena Diaria} = (R \times 1.99) \div 30$$

Donde R es igual al monto de Renta mensual vigente al momento en que el Contrato terminó anticipadamente o fue rescindido (es decir, la Renta entonces vigente).

Adicionalmente, si la Arrendataria no desocupa la Bodega, deberá pagar todos los gastos que sean a cargo de la Arrendataria de acuerdo a este Contrato, además de los gastos de mantenimiento y otros gastos que se relacionen con la Bodega.

Lo establecido en esta cláusula no se entenderá de ninguna manera como una manifestación de conformidad de la Arrendadora, tácita o expresa, con la continuación de la ocupación de la Arrendataria, ni prórroga del Contrato.

Las Partes expresamente acuerdan, que si a la terminación, ya sea anticipada o no, o a la rescisión del Contrato, la Arrendataria no desocupa y desaloja la Bodega, se sujetan al proceso de la cláusula 15.4.

CLÁUSULA 8. Prohibiciones, e Inspecciones.

8.1. Prohibiciones.

La Arrendataria no podrá introducir ni guardar en la Bodega materiales, artículos o substancias explosivas, inflamables, corrosivas, olorosas, nocivas, o que pongan en peligro la salud de las personas sus propiedades, o el medio ambiente produzcan ruido. Nadie podrá habitar la Bodega. En ningún caso la Arrendataria guardará o ingresará a la bodega armas de fuego, drogas ni ningún tipo de artículo o substancia prohibida o ilegal, así como tampoco podrá almacenar en la Bodega, cualquier objeto o bien que, directa o indirectamente, tenga o haya tenido, relación en la comisión de un delito, ya sea como objeto, instrumento o producto del delito en términos de la Ley Aplicable.

La Arrendataria será responsable de los daños y perjuicios que se causen por no sujetarse a las prohibiciones antes mencionadas, aun tratándose de caso fortuito o fuerza mayor. Igualmente, la Arrendataria será responsable de los daños y perjuicios que se causen a terceros con motivo del uso de la Bodega, o derivado de su responsabilidad civil.

8.2. Inspecciones.

La Arrendadora tendrá el derecho, pero no la obligación de realizar inspecciones a la Bodega y al contenido de la misma. Por lo anterior, la Arrendataria permitirá a la Arrendadora o a quien ésta indique, realizar inspecciones a la Bodega e inspeccionar su contenido, con la finalidad de verificar el cumplimiento de este Contrato. Las inspecciones deberán realizarse en días y horas hábiles. La facultad de inspección y su ejercicio de ninguna manera convalidará los incumplimientos de la Arrendataria a este Contrato (en especial, no convalidará los incumplimientos a la cláusula 8.1.). Asimismo, será única y exclusiva responsabilidad de la Arrendataria responder por la licitud de los bienes que introduzca en la Bodega.

Cuando la Arrendadora desee realizar una inspección, lo comunicará a la Arrendataria, con al menos 1 (un) Día de anticipación, estableciendo el día y hora a realizarse. Si la Arrendataria o su representante no acude, la Arrendadora podrá

romper chapas, candados y otros sistemas de seguridad, y acceder a la Bodega, para inspeccionar la misma, lo anterior sin responsabilidad alguna para la Arrendadora.

En casos de (i) requerimiento de autoridades, o (ii) emergencia, la Arrendadora podrá realizar las inspecciones de forma inmediata, incluso rompiendo candados, chapas y otros sistemas de seguridad, y podrá tomar las acciones que sean necesarias para cumplir con el requerimiento de autoridad y/o paliar la emergencia, sin responsabilidad alguna.

CLÁUSULA 9. Del Seguro.

A su costa, y desde el día en que la Arrendataria reciba la posesión de la Bodega, la Arrendataria contratará (y mantendrá vigente (por todo el tiempo que dure el arrendamiento) una póliza de seguro que asegure la Bodega y los objetos en ella contenidos, por lo menos, contra robo, siniestros, incendios, terremotos, inundaciones, rayos, explosión, inundaciones, sismos, huracanes, trombas, ciclones y daños a terceros (en sus bienes y personas). El beneficiario de dicho seguro será la Arrendadora. Los deducibles, coaseguros y en general cualquier cantidad a erogar que llegaran a requerirse derivado de un siniestro, serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria.

Si la Arrendataria no contratase dicho seguro, o no acreditase haberlo contratado y/o mantenerlo vigente, la Arrendadora podrá dar por terminado el Contrato. Aunado a lo anterior, la Arrendataria libera a la Arrendadora, sus agentes, representantes y empleados por cualquier daño en sus bienes o persona, incluyendo de robo, actos vandálicos u otros actos de terceros, y en todo caso, la Arrendataria se obliga a sacar en paz y a salvo a la Arrendataria de cualquier reclamo o procedimiento en que se pudiera ver involucrada por los daños en cuestión, debiendo indemnizar en todo caso a la Arrendataria por todo gasto en el que incurra en virtud de ello, incluyendo honorarios de abogados.

CLÁUSULA 10. Reparaciones.

Todos los arreglos y composturas de la Bodega que resulten por daños o deterioros causados por la Arrendataria y/o en relación al estado actual que el mismo guarda, serán por cuenta de la Arrendataria. Por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, en tanto dure la Vigencia del Contrato, como al desalojar y desocupar la Bodega.

Igualmente, serán a cargo de la Arrendataria las reparaciones a las instalaciones, estructuras, adecuaciones, adaptaciones, mobiliario, y equipo que ésta hubiere colocado en la Bodega, sin derecho a ser indemnizada por ello.

Si al desocupar la Bodega ésta se encuentra dañado, la Arrendataria será responsable del pago de las reparaciones de mérito. Las reparaciones las hará la Arrendadora con cargo a la Arrendataria.

CLÁUSULA 11. De la Cesión y Del Subarrendamiento.

La Arrendadora podrá ceder sus derechos que deriven de este Contrato, incluyendo el derecho a ser indemnizado o a recibir prestación alguna, y su posición de arrendadora, a cualquier persona, sin necesidad de autorización de la Arrendataria, bastando para tales efectos la comunicación que se realice en términos de este Contrato.

La Arrendataria no podrá subarrendar, ceder, traspasar, dar en comodato, ni conceder el uso de la Bodega, bajo forma o título alguno, a terceros. La Arrendataria tampoco tendrá derecho a ceder su derecho como arrendataria ni a recibir a manera de contraprestación cantidad alguna por concepto de cesión.

CLÁUSULA 12. Obligaciones de la Arrendadora.

La Arrendadora tendrá, en adición a las obligaciones que se establecen en otras cláusulas de este Contrato, las siguientes obligaciones:

- a) Garantizar el uso pacífico de la Bodega.
- b) Proveer el servicio de seguridad en el Inmueble, en el entendido que no será responsable en ningún caso de hechos delictivos ni de la vigilancia de la Bodega.
- c) Permitir el acceso de la Arrendataria al Inmueble, en los términos que fije el Reglamento Interno de la Arrendadora.
- d) Publicar y comunicar los ajustes al precio de la Renta.

CLÁUSULA 13. Obligaciones de la Arrendataria.

La Arrendataria tendrá, en adición a las obligaciones que se establecen en otras cláusulas de este Contrato, las siguientes obligaciones:

- a) Respetar el Reglamento Interno de la Arrendadora, según esté vigente de tiempo en tiempo. En el entendido de que

- cualquier incumplimiento al Reglamento Interno, será considerado como un incumplimiento sustancial al presente Contrato para los efectos legales a los que haya lugar.
- b) Abstenerse de obstruir la circulación por el Inmueble.
 - c) Abstenerse de guardar objetos o documentos de terceros en la Bodega, u objetos que sean ilegales o prohibidos.
 - d) Almacenar y depositar la basura en los contenedores apropiados dentro del Inmueble.
 - e) Abstenerse de realizar cualquier modificación, adaptación, obra o mejora en la Bodega o el Inmueble.
 - f) Abstenerse de contratar cualquier suministro o servicio para la Bodega, distintos a los que presta la Arrendadora, en su caso.
 - g) Mantener la Bodega en buen estado, limpia y en un estado adecuado.
 - h) No comercializar ni realizar propaganda dentro del Inmueble.
 - i) Abstenerse de causar conflictos, o tener altercados con los demás propietarios o arrendatarios de otras bodegas en el Inmueble.
 - j) A cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, ordenamientos, resoluciones judiciales y requerimientos de autoridades en relación al uso y ocupación de la Bodega.
 - k) No instalar signos, carteles, letreros, o cualquier tipo de publicidad, señalamientos, avisos, propaganda y similares en la Bodega o el Inmueble.
 - l) Sacar en paz y a salvo, e indemnizar, en su caso, a terceros y a la Arrendataria, por cualquier daño que éstos sufran en su persona, bienes o posesiones, a causa, directa o indirecta, de una acción u omisión de la Arrendataria.
 - m) Dar aviso, de inmediato, a la Arrendadora, cuando tenga conocimiento respecto a cualquier procedimiento judicial o extrajudicial, incluido el procedimiento jurisdiccional de acción de extinción de dominio, que directa o indirectamente pueda amenazar la posesión de la Bodega o del Inmueble.

CLÁUSULA 14. Propiedades de la Arrendataria.

Las propiedades personales de la Arrendataria serán responsabilidad exclusiva de ésta, por lo que la Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna si la propiedad personal es robada, dañada o sufre algún accidente. La Arrendataria deberá contratar un seguro que proteja sus propiedades, en términos de la CLÁUSULA 9 del presente Contrato.

CLÁUSULA 15. Terminación del Contrato.

15.1. Cumplimiento de Vigencia.

Este Contrato estará vigente conforme a la cláusula 4.

15.2. Terminación Anticipada.

Cualquier incumplimiento de la Arrendataria con cualquiera de las obligaciones de este Contrato, que no sea subsanado dentro de los 3 (tres) Días siguientes a la fecha en la que la Arrendadora le notifique de su incumplimiento, dará a la Arrendadora el derecho a terminar anticipadamente este Contrato, mediante simple aviso por escrito entregado a la Arrendataria, sin necesidad de declaración judicial. Igualmente, será incumplimiento si la Arrendataria es declarada en quiebra, concurso o suspensión de pagos o inicia procedimientos para ser declarada en quiebra, concurso o suspensión de pagos, o activos de la Arrendataria con valor superior a \$15,000.00 quince mil Pesos le son embargados.

La terminación anticipada de este Contrato surtirá sus efectos a partir del momento que la Arrendadora notifique a la Arrendataria la terminación anticipada de referencia, conforme a lo siguiente: El derecho de rescisión se ejercitará como sigue: (1) la Arrendadora notificará por escrito a la Arrendataria su decisión de rescindir el Contrato, y la causa de rescisión que motiva tal decisión; (2) la Arrendataria tendrá 3 (tres) Días contados a partir de la recepción de tal notificación para subsanar el incumplimiento en cuestión, de ser éste subsanable; (3) en caso de que la Arrendataria no subsane a satisfacción de la Arrendadora el incumplimiento o causa de rescisión en cuestión dentro del plazo mencionado en el inciso (2) de esta cláusula, el Contrato se tendrá por rescindido a partir del Día inmediato siguiente al Día en que haya vencido el plazo de marras. Si la Arrendataria se niega a recibir de la Arrendadora la notificación de terminación a que se refiere esta cláusula, se hará constar esta circunstancia en un acta levantada por un fedatario público o por la Arrendadora y dos testigos, y la notificación se tendrá por hecha en la fecha del acta mencionada.

Para el caso de las modificaciones al Reglamento Interno de la Arrendadora, como lo prevé la cláusula 20.10 de este Contrato, la Arrendataria tendrá un plazo de 5 (cinco) Días para oponerse a dicha modificación. Si se opusiera, el presente Contrato se entenderá terminado, sin responsabilidad para las Partes y sin necesidad de declaración judicial. Si la Arrendataria no realizase manifestación alguna en el plazo anterior, entonces se entenderá que expresamente acepta y consiente las modificaciones al Reglamento Interno.

La terminación anticipada no liberará a las Partes de las obligaciones ya devengadas.

15.3. Pena por Rescisión, por Terminación Anticipada, y Pena por Desocupación antes de que se cumpla la Vigencia.

Si el Contrato se termina anticipadamente por culpa de la Arrendataria, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora la suma equivalente a los meses de renta pendientes por concluir del plazo establecido en el presente contrato, con efectos a

partir del momento en que se incurrió en la causal de terminación anticipada o rescisión.

Asimismo, si el Contrato se rescinde o termina anticipadamente por culpa de la Arrendataria, o en caso de mora en el pago de la Renta, la Arrendadora podrá impedir a la Arrendataria el acceso al Inmueble y a la Bodega a partir de la fecha de terminación o rescisión.

Si la Arrendataria desocupa la Bodega antes de que concluya la Vigencia, deberá pagar a la Arrendadora una pena convencional por el importe equivalente a los meses de renta pendientes por concluir en el plazo establecido en el presente contrato, sin que esta pena libere a la Arrendataria de la obligación de desocupar la Bodega en los términos de la CLÁUSULA 6.

Las partes acuerdan que las penas establecidas en la presente cláusula deberán ser pagadas en su totalidad por la Arrendataria en favor de la Arrendadora dentro de 10 (diez) días siguientes a la fecha de la notificación de rescisión o de terminación anticipada, según sea el caso.

15.4. Toma de posesión.

La Arrendataria manifiesta expresamente su consentimiento con que al finalizar la Vigencia, rescindirse o terminarse anticipadamente este Contrato, si la Arrendataria no desocupó o desalojó la Bodega, la Arrendadora le enviará una comunicación notificándole que debe desalojar la Bodega en un plazo máximo de 1 (un) Día. Si en ese plazo no es desalojada y desocupada la Bodega, la Arrendadora tendrá el derecho de, en presencia de un fedatario público, abrir y entrar a la Bodega (destruyendo chapas y candados de ser necesario), tomar posesión de la Bodega y disponer de los bienes que en ese momento estuvieran en la Bodega; pudiendo la Arrendadora optar por: a) trasladar los bienes a otra bodega, en cuyo caso, la Arrendataria deberá asumir todos los gastos de traslado y de la nueva bodega; b) enviar los bienes al domicilio que se señala en la CLÁUSULA 17.1 siendo por cuenta de la Arrendataria todos los costos en que la Arrendadora incurra por tal entrega; o c) vender, donar o de cualquier forma disponer de los bienes.

Todos los gastos que se originen con motivo de esta cláusula, deberán ser cubiertos por la Arrendataria, en un plazo no mayor a 5 (cinco) Días a partir que sean comunicados por la Arrendadora.

La Arrendataria expresamente libera de cualquier responsabilidad a la Arrendadora respecto del ejercicio de los derechos que esta cláusula le concede a la Arrendadora.

CLÁUSULA 16. Reubicación.

En cualquier momento durante la Vigencia de este Contrato, mediante un aviso escrito con por lo menos 30 treinta Días de anticipación enviado a la Arrendataria, la Arrendadora podrá requerir a la Arrendataria la reubicación a otra bodega dentro del Inmueble, con características similares a la Bodega.

Dentro de los 10 diez Días siguientes a la fecha en la que se realice el aviso mencionado en el párrafo anterior, la Arrendataria deberá notificar a la Arrendadora si: a) acuerda ser reubicado en los términos propuestos por la Arrendadora, o b) la Arrendataria elige terminar anticipadamente este Contrato sin responsabilidad para la Arrendadora. En caso que la Arrendataria no opte por ninguna de las opciones anteriores, o no realice la notificación, se entenderá que la Arrendataria desea terminar anticipadamente el Contrato.

En caso que se elija o se entienda que la Arrendataria eligió terminar anticipadamente el Contrato, la terminación anticipada surtirá sus efectos a los 30 treinta Días siguientes posteriores a la fecha en la que se realizó el aviso previsto en el párrafo primero de esta cláusula.

En caso que la Arrendataria acepte la reubicación, deberá continuarse el arrendamiento en la nueva bodega.

En caso de reubicación, permanecerán vigentes todas las obligaciones, condiciones, términos y provisiones establecidas en este Contrato, debiendo cumplirse las mismas en relación con la bodega en el que deberá de continuarse el arrendamiento, debiendo sustituir la Arrendataria las pólizas de seguro, para que cubran a la nueva bodega, que pasará a ser la Bodega para los efectos de este Contrato. Respecto a la logística de la reubicación la Arrendataria deberá atender lo que para tal efecto determina el Reglamento Interno consistente en el Anexo 1. Todos los gastos en que se incurran con motivo de la reubicación serán por cuenta y a cargo exclusivo de la Arrendataria.

CLÁUSULA 17. Comunicaciones entre las partes.

17.1. Forma y Domicilios.

Todas las comunicaciones entre las partes deberán hacerse (i) por escrito firmado por persona con facultades suficientes para obligar al remitente en los términos de la comunicación en cuestión, o (ii) por correo electrónico (e-mail). En ambos casos deberán ser redactadas en castellano y enviarse a los domicilios y/o correos siguientes:

Para la Arrendadora:

Atn: Lic. Rodrigo Levy González Luna

E-Mail: r

Para la Arrendataria:

Atn:

C.P.

Tel.

E-Mail:

Para el Fiador y Obligado Solidario:

Atn:

Tel.

E-Mail:

Las Partes expresamente acuerdan y reconocen que las comunicaciones enviadas desde y a los correos electrónicos establecidos en la presente cláusula, serán consideradas como realizadas por y a la persona respectiva para cada uno de los correos electrónicos, por lo que su contenido será obligatorio para las Partes, y se considerarán válidas. Todas las comunicaciones previstas en este Contrato, podrán ser realizadas por correo electrónico, no obstante cualquier otra previsión en contrario en el mismo.

Las comunicaciones hechas de otra manera no serán válidas y, por ende, no generarán obligación alguna.

17.2. Notificaciones, citatorios, emplazamientos.

Las notificaciones, citatorios, requerimientos y emplazamientos judiciales, deberán realizarse a las partes en los domicilios señalados en la CLÁUSULA 17.1. En caso que alguna de las partes llegare a cambiar de domicilio, así deberá notificarlo a las otras; so pena de tener por notificada (o emplazada) en el domicilio aquí indicado.

17.3. Cambio de Domicilio o Correo Electrónico.

Las partes deberán notificar a la otra parte cualquier cambio de domicilio, correo electrónico y/o a la persona a la cual se deben enviar las notificaciones o comunicaciones. El no aviso de cambio de domicilio o correo electrónico será responsabilidad de la parte que cambió de domicilio o correo electrónico, y tendrá como consecuencia que las comunicaciones, citatorios, emplazamientos y notificaciones hechas al antiguo domicilio o correo electrónico se tengan por válidas para todos los efectos legales, incluyendo la entrega de avisos bajo este Contrato.

17.4. Fecha de Efectos.

Para el caso de las notificaciones realizadas por correo electrónico, las mismas se tendrán por realizadas el Día y la hora en que sean enviadas, salvo que motivos razonables para creer que dicha notificación no fue entregada al destinatario. La falta de respuesta no se considerará como un motivo razonable para creer que la notificación no fue entregada.

Para el caso de las notificaciones realizadas por escrito, las notificaciones tendrán efectos el Día y la hora en que sean recibidas por su destinatario. Si su destinatario se niega a recibirlas o ya no es suyo el domicilio señalado para recibir notificaciones, se levantará un acta en ese sentido, ya sea por un fedatario o por la Arrendadora ante dos testigos, y se tendrán por hechas las notificaciones el Día del acta referida.

CLÁUSULA 18. Depósito en Garantía

La Arrendataria entrega en este acto a la Arrendadora la suma de \$0.00 pesos m.n., (en adelante el Depósito en Garantía) por concepto de Depósito en Garantía. Estas cantidades se deberán actualizar en los términos de la CLÁUSULA 5.2 por lo que la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora el diferencial, al momento de realizar el primer pago de la renta actualizada, cada vez que ésta se actualice.

El depósito garantizará el cumplimiento de todas las obligaciones de la Arrendataria establecidas en este Contrato.

El depósito en garantía no generará interés alguno a cargo de la Arrendadora.

La Arrendataria faculta en este momento a la Arrendadora para disponer del depósito en garantía para realizar el pago de cualquier cantidad adeudada por la Arrendataria que deba pagarse en los términos de este Contrato en cuyo caso, la Arrendataria deberá, dentro de los 10 diez Días siguientes al Día en que reciba la notificación respectiva de la Arrendadora, restituir la garantía al monto que tenía antes de ser aplicada por la Arrendadora, so pena, en caso contrario, de incurrir en un evento de incumplimiento bajo la Cláusula 15.

La entrega y en su caso, la disposición del depósito, no exonera a la Arrendataria del cumplimiento cabal de este Contrato.

Igualmente, al terminarse este Contrato, sea ordinaria o anticipadamente, la Arrendadora aplicará el depósito al pago de las obligaciones pendientes de la Arrendataria. La Arrendadora devolverá a la Arrendataria el remanente, sin pago de intereses, dentro de los 15 quince Días siguientes al Día en que la Arrendadora haya tomado posesión de la Bodega, previa verificación de que éste se encuentra y se recibe en los términos de la CLÁUSULA 6.

CLÁUSULA 19. Fiador y Obligado Solidario.

19.1. Constitución de la Obligación.

Victor Cervantes Verdín se obliga como fiador y obligado solidario de la Arrendataria en favor de la Arrendadora, por todas las obligaciones a cargo de la primera y a favor de la segunda estipuladas en este Contrato o derivadas del mismo, sean presentes o futuras. La obligación del Fiador subsistirá hasta que (a) la Arrendataria haya devuelto a la Arrendadora la Bodega, y ésta lo reciba a su satisfacción y (b) la Arrendataria haya pagado todas las sumas adeudadas a la Arrendadora por virtud de este Contrato, incluyendo el pago de intereses moratorios y penas convencionales.

El Fiador y Obligado Solidario acepta responder con todo su patrimonio, incluyendo bienes muebles e inmuebles, (los cuales deberán siempre ser de procedencia lícita), motivo por el cual se obliga a no enajenar, gravar o limitar en forma alguna el dominio de sus bienes sino hasta que (a) la Arrendataria haya devuelto a la Arrendadora la Bodega, y ésta lo reciba a su satisfacción y (b) la Arrendataria haya pagado todas las sumas adeudadas a la Arrendadora por virtud de este Contrato, incluyendo el pago de intereses moratorios y penas convencionales; de lo contrario, responderá por los daños y perjuicios que con ello causare a la Arrendadora.

19.2. Renuncia de Derechos por el Fiador.

El Fiador renuncia a (a) los beneficios de (i) orden bajo el artículo 2433 del Código Civil del Estado de Jalisco, (ii) excusión, bajo el artículo 2425 del Código Civil del Estado de Jalisco y (iii) división, bajo el artículo 2453 del Código Civil del Estado de Jalisco; (b) el derecho de hacer valer las excepciones de (1) prescripción de la deuda, (2) toda otra causa de liberación, (3) la nulidad o rescisión de la obligación principal, cuando el fiado haya renunciado a hacer valer tales excepciones, en los términos del artículo 2424 del Código Civil del Estado de Jalisco; (c) el derecho de pasar por la transacción que celebre la Arrendadora con la Arrendataria sólo en lo que beneficie al Fiador, en los términos del artículo 2436 del Código Civil del Estado de Jalisco; (d) el derecho a ser liberado de su obligación en caso de que la Arrendadora prorrogue el plazo o espere al fiado, sin consentimiento del Fiador, según el artículo 2460 del Código Civil del Estado de Jalisco; y (e) el derecho de quedar liberado de su obligación en caso de que la Arrendadora, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el fiado, según los términos del artículo 2462 del Código Civil del Estado de Jalisco.

CLÁUSULA 20. Disposiciones Diversas.

20.1. Caso Fortuito y Fuerza Mayor.

Si por caso fortuito o fuerza mayor la Arrendataria no puede extraer los bienes de su propiedad que se encontraran en la Bodega, o los mismos le son embargados o de cualquier manera retirados por un acto de autoridad, la Arrendataria deberá seguir pagando la Renta. Sólo cuando el caso fortuito o fuerza mayor haga imposible el uso de la Bodega para los fines establecidos en este Contrato, podrán las partes acogerse a la terminación anticipada prevista por los artículos 2012 y 2013 del Código Civil del Estado de Jalisco.

20.2. Renuncia al Derecho de Preferencia.

La Arrendataria renuncia en este momento a los derechos de preferencia tutelados por los artículos 2026 y 2027 del Código Civil del Estado de Jalisco, así como a cualquier otro derecho del tanto o preferencia que pudiera tener respecto del Inmueble o la Bodega.

20.3. No Responsabilidad.

La Arrendadora no será responsable en forma alguna de robos, accidentes, incendios, inundaciones, termitas, plagas, o cualquier otro acontecimiento que le pudiera llegar a causar daños o perjuicios a la Arrendataria, o a sus bienes guardados en la Bodega. Asimismo, la Arrendadora no será responsable por la rotura o destrucción de chapas, candados u otros sistemas de seguridad, en términos de este Contrato.

De igual forma la Arrendadora no será responsable en forma alguna frente a la Arrendataria, en caso de que, cualquiera de las distintas bodegas que se ubican en el Inmueble (distinta a la Bodega) se encuentre involucrada en un procedimiento jurisdiccional de extinción de dominio, y que derivado del mismo, la Arrendataria sufra cualquier tipo de daño, por lo que en

este acto la Arrendataria renuncia irrevocablemente a ejercitar cualquier tipo de acción o reclamo en contra de la Arrendadora, a efecto de pretender la reparación del daño y el perjuicio que se le pueda causar por lo aquí establecido, de tal forma que la Arrendataria reconoce que, en tal supuesto, el único responsable de los daños y perjuicios que se le puedan causar, será el arrendatario involucrado en dicho procedimiento, liberando en este acto de cualquier responsabilidad a la Arrendadora.

20.4. Vigilancia de la Bodega.

La Arrendadora NO tiene obligación de vigilar la Bodega. El hecho de que ésta se encuentre dentro del Inmueble no obliga en manera alguna a la Arrendadora a prestar servicios de vigilancia específicamente respecto de la Bodega, ni a responder en forma alguna por los daños o pérdida de los bienes de la Arrendataria o de cualesquiera otros bienes, mercancías o efectos que la Arrendataria guarde en la Bodega. La Arrendataria declara que es la única que tiene posesión de la llave del candado de la Bodega, por lo que la pérdida o mal uso de esta llave será responsabilidad de la Arrendataria, ya que la Arrendadora no tiene en su posesión la llave del candado de la Bodega y no tiene duplicado de la misma.

20.5. Avisos.

Cuando sea aplicable, la Arrendataria se obliga a dar cumplimiento con lo establecido por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, así como con el Reglamento de Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

20.6. Procedencia de recursos.

La Arrendataria y el Fidor y Obligado Solidario manifiestan que los recursos con los que realizará el pago de las Rentas, y en general con los que harán frente a la totalidad de las obligaciones a su cargo al amparo del presente Contrato, así como con los que adquirirá los bienes almacenados en la Bodega, provienen de operaciones lícitas.

20.7. Extinción de dominio.

En caso de que la Bodega y/o el Inmueble se viesen involucrados en actos ilícitos, y éstos se estimasen responsabilidad de la Arrendataria, y derivado de ello se iniciase un juicio de extinción de dominio, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora lo siguiente:

(i) La totalidad de los gastos y erogaciones que la Arrendadora incurra a efecto de ejercitar las excepciones y defensas que estime pertinentes a efecto de proteger la titularidad de la posesión y propiedad del Inmueble y/o Bodega, incluyendo honorarios de abogados, peritos, fedatarios públicos, etc.

(ii) En adición a lo anterior y en caso de que, dentro del juicio de extinción del dominio se decrete la disposición anticipada de la Bodega y/o del Inmueble o se ordene tal disposición en sentencia ejecutoriada, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, los daños y perjuicios que dicha disposición anticipada le generen, los cuales bajo ningún motivo podrán ser menores a la cantidad a los que se eleven los ingresos totales que haya generado la Arrendadora por la operación de la Bodega y/o del Inmueble en el año inmediato anterior a la fecha de disposición de la Bodega y/o del Inmueble, según sea el bien que se haya decretado su disposición en favor del estado.

(iii) Además de las cantidades establecidas en el punto (i) de la presente cláusula, y en caso de que, dentro del juicio de extinción de dominio se decrete la venta anticipada de la Bodega y/o del Inmueble o se ordene tal venta en sentencia ejecutoriada, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, (a) el precio de la Bodega y/o del Inmueble, conforme al valor comercial que se encuentren en el momento de tal determinación, así como (b) los daños y perjuicios que dicha venta le generen a la Arrendadora, los cuales bajo ningún motivo podrán ser menores a la cantidad a los que se eleven los ingresos totales que haya generado la Arrendadora por la operación de la Bodega y/o del Inmueble en el año inmediato anterior a la fecha de disposición de la Bodega y/o del Inmueble, según sea el bien que se haya decretado su venta anticipada.

No obstante a lo anterior, la Arrendataria se obliga a mantener en paz y a salvo a la Arrendadora de cualquier reclamo de terceros, así como de los diversos arrendatarios de las demás Bodegas que encuentran en el Inmueble, respecto de cualquier daño que puedan recibir en virtud de la existencia de un juicio de extinción de dominio interpuesto en contra de la Arrendataria, independientemente a lo anterior, la Arrendadora se reserva el derecho de ejercitar las excepciones y defensas que estime pertinentes, quedando obligada la Arrendataria a reembolsar íntegramente a la Arrendadora la totalidad de los gastos de defensa que ésta se vea obligada a realizar por tal efecto.

La Arrendataria se obliga a no cometer acto ilícito alguno, dentro de los cuales se encuentran los enlistados en el artículo 22 Constitucional, así como tampoco podrá almacenar o manipular de cualquier forma bienes que sean ilegales, prohibidos o hayan sido adquiridos de forma ilícita o ilegal, o destinados para comisión de algún delito, y en todo caso, se obliga a responder frente a la Arrendadora, terceros y las autoridades por dichos bienes.

Las partes expresamente reconocen y acuerdan que la responsabilidad respecto de los bienes almacenados en la Bodega, será única y exclusivamente de la Arrendataria.

La Arrendataria está obligada a dar aviso a la Arrendadora cuando sea del conocimiento de la primera de la existencia de cualquier procedimiento de extinción de dominio, en el que, directa o indirectamente, amenace la posesión y/o propiedad de la Bodega y/o del Inmueble, lo anterior de forma inmediata en caso de incumplimiento con lo anterior, la Arrendataria se

obliga a pagar los daños y perjuicios que dicho incumplimiento le genera a la Arrendadora, en los que se deberá incluir todos los gastos y costas que requiera incurrir la Arrendadora a efecto de mitigar los daños causados por dicho incumplimiento, incluyendo honorarios de abogados.

20.8. Gastos y Costas.

La Arrendataria será responsable de los gastos y costas que se originen con motivo de cualquier controversia que se suscite en relación al Contrato, ya sea judicial, o extrajudicial, incluyendo además honorarios de fedatarios públicos.

20.9. Conocimiento.

La Arrendataria y el Fidor y Obligado Solidario manifiestan que conocen el contenido y alcances de los preceptos legales que se invocan en el Contrato, especialmente el de aquellos a los que renuncian.

20.10. Modificaciones al Contrato y al Reglamento Interno.

Este Contrato no puede ser modificado excepto mediante acuerdo por escrito entre las partes. El Reglamento Interno de la Arrendadora, podrá ser modificado en cualquier momento por ésta, el cual será obligatorio para la Arrendataria una vez que el mismo le sea comunicado en términos de este Contrato. En el entendido de que lo no expresamente modificado seguirá vigente y vinculante para las partes en los términos aquí pactados, por lo que bajo ninguna circunstancia se considerará como novado o exento de cumplimiento.

20.11. No Renuncia Tácita.

Salvo por disposición expresa en contrario, el incumplimiento o retraso de cualquiera de las partes en exigir en cualquier momento alguna de las disposiciones de este Contrato, o de requerir en cualquier momento el cumplimiento por la otra parte de alguna disposición de este Contrato, no deberá ser interpretado como una renuncia al cumplimiento de dicha disposición, ni afectará la validez del presente Contrato o cualquier parte del mismo, ni tampoco el derecho de tal parte a exigir posteriormente el cumplimiento de cada una de dichas disposiciones.

20.12. Subsistencia de Obligaciones.

La terminación de este Contrato, sea natural o anticipada, no extingue las obligaciones que por su naturaleza deban subsistir, tales como el pago de rentas, intereses moratorios y penas convencionales, entre otras.

20.13. Integridad.

El presente Contrato es la compilación completa y exclusiva de todos los términos y condiciones que rigen el acuerdo de las partes en relación con el objeto del mismo. Ninguna declaración de ningún agente, empleado o representante de la Arrendadora, de la Arrendataria, o del Fidor realizada con anterioridad a la celebración del presente Contrato será admitida en la interpretación de los términos del Contrato.

20.14. Impuestos.

Cada una de las partes deberá cubrir los impuestos y demás contribuciones fiscales que le correspondan de conformidad con las leyes aplicables.

20.15 Datos Personales.

La Arrendataria está consciente que, en virtud de la relación contractual derivada del presente, tiene o podría tener acceso a Datos Personales de personas físicas (en algunos casos de carácter patrimonial o sensible) relativos a empleados, prestadores de servicios y demás personas relacionadas con la Arrendadora.

En virtud de lo anterior, la Arrendataria está consciente de la protección especial que merecen los Datos Personales de personas físicas razón por lo cual se obligan a tratar tales Datos Personales dentro de los límites y finalidades previstos en el Aviso de Privacidad de la Arrendadora, mismo que la Arrendataria manifiesta que fue puesto a su disposición previamente por la Arrendadora. Consecuentemente, la Arrendataria se obliga a tratar y proteger los Datos Personales a los que tenga acceso en virtud del presente contrato, conforme a lo previsto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en la demás normatividad aplicable y en el Aviso de Privacidad de la Arrendadora, responsabilizándose la Arrendataria, frente a la Arrendadora y/o los titulares de los datos y/o cualquier autoridad, en caso de uso inadecuado de dicha información.

La Arrendataria manifiesta que fue puesta a su disposición el aviso de privacidad de la Arrendadora, correspondiente al tratamiento que hace respecto de los datos personales que la Arrendataria le proporciona a la Arrendadora para el debido cumplimiento del presente contrato y otorga su consentimiento expreso y por escrito a que dichos datos sean tratados en tales términos.

La Arrendataria desde este acto autoriza a la Arrendadora a efectos de que ésta última divulgue la información correspondiente a sus Datos Personales, única y exclusivamente cuando así sea requerida por cualquier autoridad gubernamental (en sus tres niveles), ya sea administrativa o judicial.

CLÁUSULA 21. Derecho Aplicable y Resolución de Controversias.

21.1. Derecho Aplicable.

El presente Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con la legislación del Estado de Jalisco.

21.2. Jurisdicción.

Las partes contratantes y el fiador y obligado solidario se someten a la jurisdicción de los juzgados y tribunales competentes del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro.

Guadalajara, Jalisco, a 12 de julio de 2021

La Arrendadora
Proyectos Urbanos BM-SA de CV
Rodrigo Levv González Luna

La Arrendataria
Agencia de Energía del Estado de Jalisco
Victor Cervantes Verdin
y a título personal como El Fiador y Obligado Solidario



12 de julio de 2021

REGLAMENTO INTERNO DE USO BODEMAX (ANEXO 1)

1. El Inmueble está sujeto a un horario de operación en el cual la Arrendataria podrá ingresar al Inmueble y a la Bodega de las 8:00 a las 19:30 horas de Lunes a Domingo. Las instalaciones se cerrarán a las 20:00. El horario de operación en los días festivos será variable, y será comunicado oportunamente por la Arrendadora a la Arrendataria. En casos extraordinarios la Arrendadora podrá, a su sola discreción, permitir a la Arrendataria el acceso a la Bodega y al Inmueble en horas y días distintos a los indicados anteriormente. Para ello, la Arrendataria deberá de haber solicitado por escrito a la Arrendadora, quien a su criterio autorizará por escrito el acceso en las horas y días solicitadas o cuando esta última estime pertinente.
2. El horario de oficina será de lunes a viernes de las 9:00 a las 14:00 horas, y de las 15:00 a las 18:00 horas, y los sábados de las 9:00 a las 14:00 horas.
3. La Arrendadora, y/o sus empleados, y/o el personal del Inmueble no están autorizados a hacer movimientos de vehículos, mercancías o bienes de la Arrendataria, maniobras en las cerraduras o candados, ni para aceptar custodia de llaves o encargos. En virtud de lo señalado anteriormente, la Arrendadora en ningún momento o bajo ningún concepto, será responsable de los bienes de la Arrendataria. La Arrendadora tampoco será responsable de las acciones de las personas autorizadas por la Arrendataria para que almacenen, maniobren, o sustraigan objetos de la Bodega.
4. La Arrendataria cerrará permanentemente la Bodega con candado de su propiedad y será la única persona responsable del acceso a la misma y de la custodia de las llaves. La Arrendadora no cuenta con llave de dicho candado.
5. El personal que labora en el Inmueble puede solicitar que toda persona que ingrese al Inmueble se registre y que muestren identificación oficial con fotografía vigente. Se puede negar el ingreso al Inmueble a toda persona que no porte la llave magnética de ingreso o que no se identifique conforme a los puntos anteriores. La Arrendadora no se hace responsable por robo, vandalismo u otros daños o delitos por parte de personas que ingresen al Inmueble. El buen uso de la llave magnética es única responsabilidad de la Arrendataria.
6. Al momento de desalojar la bodega, la Arrendataria se compromete a:
 - a) Dar aviso a la Arrendadora por lo menos 1 mes antes de su desalojo
 - b) Remover sus candados y dejar la puerta abierta.
 - c) Entregar la bodega a la Arrendadora y/o sus empleados y/o el personal del Inmueble en el mismo buen estado de su recepción.
 - d) Si los candados permanecen instalados en la cerradura de la bodega, se presume que aún está en uso por parte de la Arrendataria y por consiguiente se seguirá cobrando la renta.
7. La Arrendataria no puede almacenar bajo ninguna circunstancia, de manera enunciativa mas no limitativa:
 - a) Criaturas u organismos vivos o cadáveres, o restos de humanos y/o animales muertos.
 - b) Gasolina, aceite, combustible, grasa, anticongelante, o productos químicos inflamables.
 - c) Armas de ningún tipo, explosivos, material pirotécnico o municiones.
 - d) Materiales corrosivos, tóxicos, venenosos, peligrosos o de desperdicio.
 - e) Asbesto o materiales de construcción que contengan asbesto.
 - f) Desechos de construcción, llantas de auto, aceite, baterías nuevas o usadas, o desperdicios de cualquier tipo.
 - g) Productos que según la Arrendadora tengan un olor nocivo o sean de naturaleza peligrosa.
 - h) Drogas y/o sustancias controladas, dinero en efectivo, metales preciosos, y valores.
 - i) Mercadería robada y elementos cuyo almacenamiento es ilegal.
 - j) Productos en la segunda planta de la Bodega que excedan los 200 kilogramos por metro cuadrado.
 - k) Productos perecederos.
 - l) En general, cualquier producto u objeto que la Arrendadora notifique de su prohibición a la Arrendataria de tiempo en tiempo durante la vigencia del Contrato.
8. La Arrendataria no puede usar la Bodega o ninguna parte del Inmueble para:

- a) Alojarse, dormir, cocinar, consumir alimentos, o bebidas alcohólicas.
- b) Ventas informales o ventas directas de fábrica.
- c) Fiestas, reuniones, o encuentros con cualquier propósito.
- d) Oficina comercial o área de trabajo de tiempo integral.
- e) Lijar, pintar, soldar o usar herramientas eléctricas.
- f) Practicar o tocar instrumentos musicales.
- g) Cualquier otro uso que viole reglamentos urbanísticos, de protección civil, códigos criminales u otras leyes.
- h) Actividades clasificadas como molestas según el criterio de la Arrendadora.
- i) En general, cualquier otra actividad que no sea el almacenaje de los productos u objetos autorizados por la Arrendadora..

9. La Arrendataria no puede hacer nada de lo siguiente dentro de la Bodega o del Inmueble:

- a) Alterar, pintar, o desfigurar parte alguna de la Bodega o del Inmueble, poner pesas, o adosar cosa alguna a elementos estructurales, hacer agujeros en los pisos o en otras partes del espacio alquilado.
- b) Poner carteles o letreros visibles, o instalar sistemas de alarma dentro o cerca de la Bodega.
- c) Modificar servicios eléctricos.
- d) Usar electricidad con otros fines que no sea el iluminar sin la autorización de la Arrendadora.
- e) En general, cualquier otra actividad que la Arrendadora notifique de su prohibición a la Arrendataria de tiempo en tiempo durante la vigencia del Contrato

10) Toda persona debe cumplir con lo indicado en carteles obviamente visibles.

11) No se admiten animales o mascotas, a excepción de aquellos que sirvan de asistencia a personas con discapacidades visuales.

12) Toda persona que ingrese al Inmueble debe de usar calzado antiderrapante para prevenir accidentes o lesiones.

13) Todo objeto fijado a las paredes, techo u otras partes de la Bodega sin el consentimiento de la Arrendadora se convierten en su propiedad si ésta así lo opta.

14) La Arrendataria será responsable ante la Arrendadora por cargos razonables producto de la remoción de objetos adosados ilegalmente a las paredes, piso, o techo de la Bodega, o por reparación de daños y recolección de basura dejada en la Bodega o en el Inmueble,

15) Está prohibido el uso dentro del Inmueble de bicicletas o patines, o practicar cualquier tipo de actividades recreativas.

16) La Arrendadora proporciona a la Arrendataria de la Bodega, de manera gratuita, equipo para el manejo y traslado de bienes muebles dentro de el Inmueble. La Arrendadora no se hace responsable del uso indebido de este equipo o de accidentes que pudieran ocurrir por su uso. La Arrendataria se obliga a entregar a la Arrendadora el equipo prestado en los mismos términos y condiciones en que le fue entregado. La Arrendataria desliga a la Arrendadora de toda responsabilidad civil, laboral, penal o de cualquier otra índole, si la Arrendataria hace uso indebido del equipo o por impericia sufre cualquier accidente o daño a sus bienes o persona, quedando la Arrendataria obligada a cubrir los gastos y descomposturas del equipo dado en préstamo. La Arrendataria no podrá sacar del Inmueble el equipo prestado.

17) En caso de que la Arrendataria pierda la llave del candado de la Bodega, o requiera la asistencia por parte de la Arrendadora, o del personal del Inmueble para cortar y remover el candado de la Bodega, por seguridad de la Arrendataria, ésta deberá de hacer la solicitud del corte de candado a la Arrendadora previamente y por escrito en horarios de oficina. La solicitud sólo podrá ser firmada por la Arrendataria.

18) La Arrendataria, sus empleados, representantes, invitados o familiares:

- a) No deben de obstaculizar el tráfico, ni la entrada y salida de vehículos.
- b) No deben de dejar sin supervisión vehículos u otros objetos en el Inmueble.
- c) No deben de estacionar vehículos donde se señale que está prohibido.
- d) No deben de trabajar en pasillos, áreas de estacionamiento o áreas comunes del Inmueble.
- e) No deben de hacer cambios de aceite o fluidos en vehículos, derramar líquidos de ningún tipo en espacios, corredores o áreas comunes del Inmueble.
- f) No deben de arrojar basura en el vestíbulo, corredores, áreas de estacionamiento, o áreas de asurero.
- g) No deben de obstaculizar los accesos a los basureros o usar los basureros para desechar lo que no está permitido almacenar en la Bodega de la Arrendataria según el presente Reglamento.
- h) No deben de usar los basureros para tirar desperdicios traídos de otros lados.
- i) Todo tipo de vehículo que se estacione en violación al presente reglamento podrá ser removido.
- j) Todo aquello dejado sin supervisión en el establecimiento fuera de la Bodega puede ser removido y desechado por la Arrendadora.

k) No está permitido fumar dentro de la Bodega o del Inmueble.

19) El presente reglamento podrá modificarse por la Arrendadora informando a la Arrendataria de dichas modificaciones. Ambas partes, Arrendadora y Arrendataria, están de acuerdo en respetar dicho reglamento de uso interno, el cual forma parte anexa del contrato de arrendamiento, para lo cual lo firman al calce expresando su conformidad.

La Arrendadora
PROYECTOS URBANOS BM SA DE CV
RODRIGO LEVY GONZÁLEZ LUNA

La Arrendataria
Agencia de Energia del Estado de Jalisco
Victor Cervantes Verdin



HOJA DE SALIDA Y CONVENIO DE TERMINACIÓN DE CONTRATO

Por medio del presente documento, se hace constar el consentimiento de ambas partes para la terminación del contrato de Arrendamiento celebrado el 12 de mayo de 2021 entre Proyectos Urbanos BM SA de CV (como la Arrendadora), y Agencia de Energía del Estado de Jalisco (como la Arrendataria), por así convenir a los intereses de ambas partes, de forma definitiva a partir de esta fecha.

Dicho contrato de arrendamiento consistió en el otorgamiento del uso y goce temporal de la Bodega conocida como 356, ubicada dentro del Inmueble ubicado en Félix Palavicini # 2100 y Av. Circunvalación División del Norte 1025-A, Col. Guadalupana, Guadalajara, Jalisco.

Asimismo, en este acto la Arrendataria procede a la desocupación del espacio arrendado antes mencionado en el estado y condiciones que lo recibió, exceptuando el desgaste por su uso normal, entregando así en este acto la posesión material y jurídica a la Arrendadora, pudiendo ésta disponer del mismo como mejor convenga a sus intereses. La Arrendataria manifiesta que ha retirado a su entera satisfacción todos los bienes que tenía almacenados en dicho espacio, sin reserva ni limitación alguna y liberando a la Arrendadora de cualquier responsabilidad legal derivada de los mismos, tal y como se estableció en el contrato de arrendamiento arriba señalado.

La Arrendataria y la Arrendadora manifiestan expresamente que en la celebración del presente convenio de terminación de contrato no existió dolo, mala fe, violencia, lesión ni cualquier otro vicio del consentimiento, por lo que desde estos momentos las partes renuncian a las acciones de nulidad que por estos conceptos pudieran corresponderles.

La Arrendadora devolverá a la Arrendataria el depósito en Garantía otorgado a la firma del contrato, el cual asciende a \$0.00 en un máximo de 5 días hábiles, descontando el monto de cualquier daño a la Bodega o al Inmueble, o penalización conforme al Reglamento Interno de Uso detectado por la Arrendadora. El comprobante de depósito o transferencia en la cuenta de la ARRENDATARIA bastará como comprobante de su devolución.

Leído íntegramente en voz alta por ambas partes y enteradas del contenido y alcance legal del presente convenio de terminación, las partes lo firman por duplicado en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco el 12 de julio de 2021.

PROYECTOS URBANOS BM SA DE CV
RODRIGO LEVY GONZÁLEZ LUNA

Agencia de Energía del Estado de Jalisco
Victor Cervantes Verdin