

Contrato de Arrendamiento que por medio de este acto perfeccionan, por una parte, \_\_\_\_\_, en lo sucesivo y para efectos de este contrato, el **"Arrendador"**, representado en este acto por el Señor \_\_\_\_\_, en su carácter de apoderado legal y, por la otra parte, la persona moral \_\_\_\_\_, en lo sucesivo y para efectos de este instrumento, la **"Arrendataria"**, representada en este acto por el señor \_\_\_\_\_, en su carácter de apoderado legal, en relación al inmueble situado en \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, México, en lo sucesivo y para efectos de este contrato, el **"Inmueble"**, y lo someten a las siguientes declaraciones y cláusulas. -----

#### DECLARACIONES

1.- El Señor \_\_\_\_\_, declara, bajo protesta de decir verdad, que conforme al Testimonio Notarial número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, otorgado ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, Señor \_\_\_\_\_, documento que en este acto exhibe y entrega en copia simple a la **"Arrendataria"**, tiene la capacidad y el poder legal suficientes para contratar en representación del **"Arrendador"**, así como que sus facultades no le han sido limitadas ni revocadas de forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento. -----

2.- El apoderado del **"Arrendador"** declara que su representado se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el R.F.C. \_\_\_\_\_, así como que el mismo es el único y legítimo propietario del **"Inmueble"**, respecto al cual manifiesta que: (i) a su leal saber y entender se encuentra libre de gravamen y/o limitación de dominio alguno; (ii) que le corresponde la clave catastral número \_\_\_\_\_; y, (iii) que el espacio arrendado comprende el terreno, nave, oficinas y estacionamiento, así como todas las áreas de las que consta el **"Inmueble"** y que la **"Arrendataria"** manifiesta conocer, por lo que al celebrarse el presente arrendamiento en la modalidad Ad Corpus, ninguna de las partes podrá pedir pagos adicionales ni reembolsos por diferencias en las superficies arrendadas. -----

3.- El apoderado de la **"Arrendataria"**, el señor \_\_\_\_\_ declara, bajo protesta de decir verdad, que su representada se constituyó mediante la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, Licenciado \_\_\_\_\_, inscrita el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de \_\_\_\_\_, bajo el Folio Mercantil número \_\_\_\_\_. En este acto la **"Arrendataria"** exhibe y entrega al **"Arrendador"** copia simple de la escritura descrita en esta Declaración. -----

4.- El apoderado de la **"Arrendataria"**, continúa declarando que conforme al Testimonio Notarial número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgado ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Licenciado \_\_\_\_\_, documento que en este acto exhibe y entrega en copia simple al **"Arrendador"**, tiene la capacidad y el poder legal suficientes para contratar en representación de la **"Arrendataria"**, y que el mismo no le ha sido revocado ni limitado de forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento, así como que la **"Arrendataria"** se encuentra inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el R.F.C. \_\_\_\_\_, manifestando adicionalmente, su expresa conformidad con todas las declaraciones del **"Arrendador"**. -----

5.- Acuerdan ambas partes en adoptar para los efectos del presente contrato las siguientes denominaciones: -----

----- **"Arrendador"**: Se denominará así al señor (a) \_\_\_\_\_.

----- **"Arrendataria"**: Se denominará así a la empresa \_\_\_\_\_.

----- **"Inmueble"**: Se denominará así a \_\_\_\_\_ ubicado (a) en \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, México, \_\_\_\_\_ cual actualmente le corresponde la clave catastral número \_\_\_\_\_ y que es motivo del presente contrato. -----

----- **"Inflación"**: Se denominará así a la tasa de inflación anual acumulada, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor emitido por el Banco de México, correspondiente al período comprendido del \_\_\_ de \_\_\_ al \_\_\_ de \_\_\_\_\_, del período anterior o posterior, según se señale o, en su defecto, del período que se especifique. -----

----- **"Mejora"**: Se denominará así a cualquier tipo de obra, ampliación, remodelación, obra nueva, modificación o mejora, que se realice en el **"Inmueble"**. -----

----- **"Permisos"**: Se denominará así a todas y cada una de las licencias, permisos, constancias, vistos buenos, aprobaciones y autorizaciones que las autoridades u organizaciones civiles conducentes, ya sean municipales, estatales y/o federales, puedan exigir para que se realice cualquier **"Mejora"** en el **"Inmueble"**, enunciativa y no limitativamente se considera dentro de esta denominación, los siguientes documentos: i) Cédula Informativa de Zonificación , ii) Licencia Estatal de Uso de Suelo, iii) Constancia de Alineamiento y Número Oficial, iv) Vistos Buenos de Asociaciones de Colonos y Consejos de Participación Ciudadana; v) Licencia de Construcción, vi) Permiso Sanitario y demás Autorizaciones y Vistos Buenos emitidos por el Instituto de Salud correspondiente y vii) Aviso de Terminación de Obra, entre otros. -----

----- **"Servicios"**: Se denominará así a cualquier servicio con que el **"Inmueble"** cuente o que la **"Arrendataria"** haya contratado o utilizado durante su ocupación del **"Inmueble"**, entre los que enunciativa mas no limitativamente figuran: agua, energía eléctrica, gas, teléfono, alumbrado, recolección de basura, vigilancia y servicios de Internet, entre otros. -----

#### CLÁUSULAS

**1. OBJETO DEL CONTRATO.-** En virtud del presente contrato el **"Arrendador"** arrienda a la **"Arrendataria"** el **"Inmueble"**, otorgando a favor de la **"Arrendataria"**, en este acto y en calidad de arrendamiento, el uso y goce temporal del **"Inmueble"**, en los términos y condiciones pactados en este instrumento. -----

**2. MONTO Y FORMA DE PAGO DE RENTA.-** El monto de la renta mensual, para los primeros 12 (Doce) meses, será por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con \_\_\_ centavos M. N.), a la cual se le deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado (I. V. A.) sobre la misma y que invariablemente será a cargo de la **"Arrendataria"**. -----

La renta se aumentará anualmente a partir del \_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de cada año, incrementándola en el mismo porcentaje de la **"Inflación"** correspondiente al periodo anual inmediato anterior, más 4 (Cuatro) puntos porcentuales. Por ejemplo, si la **"Inflación"** durante el período anual del \_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ al \_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_, fuera del 4.00 %, el monto de renta a pagar por la **"Arrendataria"** será la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.) incrementada en un 8.00 %, es decir, la renta vigente del \_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ al \_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_, sería por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con \_\_\_\_\_ centavos M. N.), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado. De igual forma, para los años subsecuentes se incrementará anualmente el monto de renta mensual, a partir del \_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de cada año, aumentándola en el mismo porcentaje de la **"Inflación"**

correspondiente a cada período anual inmediato anterior, más 4 (Cuatro) puntos porcentuales, sin que el monto de renta pueda decrecer aún cuando el índice de **"Inflación"** antes referido, fuera negativo, caso en el cual regirá para el año que corresponda, el mismo monto de renta mensual más el I. V. A. que debió haberse cubierto durante el año inmediato anterior, aplicando únicamente el incremento de 4 (Cuatro) puntos porcentuales.-----  
 En todo momento queda a cargo de la **"Arrendataria"** el pago del Impuesto al Valor Agregado (I. V. A.), así como cualquier otro impuesto que se llegase a establecer durante la vigencia y/o cualquier renovación o prórroga del contrato y que conforme a las disposiciones fiscales y/o usos y/o costumbres, sea (n) a cargo de la **"Arrendataria"**, debiendo el **"Arrendador"** expedir contra el pago el recibo fiscal correspondiente debidamente requisitado.-----

La renta se pagará por anticipado dentro de los primeros 5 (Cinco) días naturales de cada mes (es decir, entre el día 01 y 05), por medio de cheque certificado o cheque de caja en el domicilio del **"Arrendador"**, o bien, mediante depósito o transferencia electrónica de fondos acreditada, dentro de dicho término, a favor de \_\_\_\_\_ en la cuenta número \_\_\_\_\_, Sucursal número \_\_\_\_\_, conocida como \_\_\_\_\_ y ubicada en \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, del Banco \_\_\_\_\_, a la que le corresponde la CLABE número \_\_\_\_\_, en el entendido que si el día 5 (Cinco) fuere sábado, domingo o inhábil, la renta deberá ser cubierta y, en caso de depósito o transferencia, acreditada en la cuenta del **"Arrendador"**, a más tardar el primer día hábil inmediato siguiente. Queda a salvo el derecho del **"Arrendador"** para cambiar el número de cuenta y/o institución bancaria, dando aviso por escrito a la **"Arrendataria"** de dicha modificación, con cuando menos 15 (Quince) días naturales de anticipación.-----

Dentro de los primeros 15 (Quince) días naturales de cada mes, la **"Arrendataria"** deberá remitir al domicilio del **"Arrendador"**, 2 (Dos) tantos debidamente requisitados, firmados y sellados, de los formatos fiscales correspondientes a las Constancias de Pagos y Retenciones del ISR, IVA e IEPS, obligándose el **"Arrendador"** a entregar a la **"Arrendataria"**, en el domicilio de la segunda dentro de los 10 (Diez) días hábiles siguientes a aquel en que se hayan recibido las respectivas Constancias, y siempre que la **"Arrendataria"** haya efectuado el pago total de la renta con el I. V. A. al **"Arrendador"**, un tanto de dicha constancia, acusado de recibido por el mismo o por persona autorizada por el **"Arrendador"**, así como el recibo fiscal original respectivo, debidamente requisitado y firmado por este último.-----

Durante la vigencia del presente contrato y, en su caso, sus prórrogas y renovaciones, la **"Arrendataria"** se obliga a pagar el total de la renta mensual aunque ocupe por un solo día el **"Inmueble"** o parte del mismo, salvo lo previsto en la Cláusula Vigésima Tercera subsecuente, sin que cualquier contingencia en contra de la **"Arrendataria"** como huelga, clausura, embargo, intervención, entre otras, sean obstáculo para el pago de la renta, y sin que pueda retenerla en ningún caso, bajo título judicial o extrajudicial alguno.-----

Ambas partes expresan su plena conformidad en otorgarse recíprocamente, durante un término de 90 (Noventa) días naturales a partir de la fecha de emisión del respectivo recibo de arrendamiento por parte del **"Arrendador"**, el derecho a reclamar cualquier diferencia en el pago de las rentas efectuadas por la **"Arrendataria"**, por lo que una vez transcurrido dicho plazo sin que la parte afectada haya realizado reclamo alguno por escrito a la parte beneficiada, tendrá por perdido cualquier derecho para hacerlo con posterioridad, sin importar el excedente o faltante de monto de renta.-----

**3. VIGENCIA DEL CONTRATO.-** El contrato será por un plazo de 3 (Tres) años forzosos para ambas partes, acordando los celebrantes que para todos los efectos de este instrumento, se señala como fecha de inicio de vigencia el día \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ , por ende, el contrato comienza el \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ (Dos mil \_\_\_\_\_) y termina el \_\_ (\_\_\_\_) de enero del 20\_\_ (Dos mil \_\_\_\_\_); por tanto, toda vez que el término del arrendamiento es forzoso y concluye el día prefijado anteriormente, como lo previene el artículo 2378 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la **"Arrendataria"** se obliga a desocupar en esa fecha sin necesidad del aviso a que hace referencia el artículo 2372 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, renunciando expresamente al plazo que en él se establece.-----

Las partes aceptan que el presente contrato se encuentra perfeccionado desde la fecha de su celebración, obligándose a lo estipulado en el mismo; por tanto, reconocen que desde esta fecha su incumplimiento constituiría un perjuicio exigible por la otra parte, cuantificable para el **"Arrendador"** mediante las rentas que éste dejare de percibir durante la vigencia forzosa del contrato, conforme lo establecido en el tercer párrafo de esta cláusula, y en caso de la **"Arrendataria"**, el uso y disfrute del **"Inmueble"** durante dicho lapso.-----

Si como resultado de la rescisión del presente contrato, por cualquier causa imputable a la **"Arrendataria"** o, voluntariamente, esta última desocupa el **"Inmueble"** antes de la finalización del plazo forzoso, deberá pagar al **"Arrendador"** una indemnización equivalente al monto total de las rentas que estuvieran pendientes de cubrir al **"Arrendador"**, más el correspondiente I. V. A., desde el día en que desocupe y hasta la fecha de finalización del plazo forzoso del contrato. Para efecto de determinar la indemnización pactada en este párrafo, ambas partes estipulan que las rentas pendientes se calcularán, teniéndolas por incrementadas el \_\_ de \_\_\_\_\_ de cada año forzoso pendiente de pago, en el mismo porcentaje de la **"Inflación"** del período anual inmediato anterior al incumplimiento, más 4 (Cuatro) puntos porcentuales, en términos de la Cláusula Segunda de este instrumento.-----

La **"Arrendataria"** renuncia expresamente a la prórroga del contrato y a los derechos del tanto, preferencia por el tanto y a las acciones de retracto y pago de daños y perjuicios respecto a la venta del **"Inmueble"**, que contiene la parte final del artículo 2341 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.-----

Si a la finalización de este instrumento ambas partes desean continuar con el arrendamiento, deberá firmarse un nuevo contrato para renovar el mismo.-----

La **"Arrendataria"** tendrá el derecho a solicitar la renovación del arrendamiento del **"Inmueble"**, mismo que únicamente podrá ejercer en los siguientes términos: a) deberá haber rigurosamente cumplido, en tiempo y forma, con todas y cada una las obligaciones a su cargo contenidas en el actual contrato de arrendamiento; b) el nuevo contrato deberá ser por un plazo mínimo de 3 (Tres) años, forzoso para ambas partes; c) el nuevo contrato tendrá que contener el mismo clausulado que el actual, únicamente con las salvedades relativas a las actualizaciones y/o modificaciones que el **"Arrendador"** unilateralmente estime pertinentes y la renta con la que inicie el mismo, más el correspondiente I. V. A., deberá ser cuando menos, la última que debió ser pagada conforme a este contrato en el mes de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ (Dos mil \_\_\_\_\_), aumentándola en el mismo porcentaje de la **"Inflación"** del periodo inmediato anterior, más 4 (Cuatro) puntos porcentuales y d) deberá comunicar por escrito al **"Arrendador"**, con un plazo mínimo de 3 (Tres) meses calendario previos a la fecha de terminación del contrato, es decir, a más tardar el \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ (Dos mil \_\_\_\_\_), si desea continuar con el arrendamiento, en el claro entendido que si la **"Arrendataria"** no ejerce, por escrito, su derecho a la renovación del arrendamiento en el plazo previamente indicado, se considerará que renuncia irrevocablemente al mismo y el citado derecho quedará sin valor ni efecto alguno.-----

En el supuesto que la **"Arrendataria"** haya solicitado por escrito la renovación del arrendamiento en el plazo fijado y que, con anterioridad o posterioridad a dicho plazo, el **"Arrendador"** reciba la propuesta de un tercero interesado en el arrendamiento del **"Inmueble"**, la **"Arrendataria"** tendrá derecho a ser preferida a cualquier tercero para la renovación del arrendamiento, siempre que iguale o mejore todas las condiciones de la oferta del tercero interesado y en todo caso se encontrará condicionada al cumplimiento de los términos estipulados en el párrafo anterior. Por tanto, la **"Arrendataria"** contará con un plazo improrrogable de 15 (Quince) días naturales siguientes a aquel en que el **"Arrendador"** le haya comunicado la oferta del tercero interesado, para manifestar por escrito al **"Arrendador"**, su decisión de ser preferida especificando los términos de su contraoferta, teniendo por perdido el derecho para efectuarlo con posterioridad.-----

En consecuencia, quedarán sin valor ni efecto alguno, tanto el derecho a solicitar la renovación del arrendamiento, como el respectivo derecho de preferencia, contenidos en los dos párrafos anteriores, cuando la **"Arrendataria"** indistintamente incurra en cualquiera de los siguientes supuestos:

(i) si no manifestó por escrito al **"Arrendador"** su decisión de renovar el arrendamiento, con un plazo mínimo de 3 (Tres) meses calendario previos

a la fecha de terminación del plazo forzoso del contrato, (ii) cuando a pesar de haber ejercido su derecho de renovación, no ejerció por escrito su derecho de preferencia, ante la oferta de un tercero interesado en el arrendamiento en el plazo de 15 (Quince) días naturales fijado en el párrafo anterior, o, (iii) cuando aún ejerciendo su derecho de preferencia, con ello no iguale o mejore en su totalidad la oferta del tercero interesado.-----  
 Si por cualquier causa el “Arrendador” decidiera otorgar un plazo de gracia a la “Arrendataria” para la desocupación del “Inmueble”, éste deberá expedirse exclusivamente por escrito y por el término improrrogable que el “Arrendador” a su juicio conceda, pero que en ningún caso podrá exceder de 2 (Dos) meses calendario inmediatos siguientes a la referida fecha de terminación, para que dentro de dicho término tenga efecto la total desocupación del “Inmueble”, en el entendido que la concesión del plazo de gracia no implica en forma alguna que el arrendamiento se considere renovado, prorrogado, ni tácitamente reconducido, obligándose la “Arrendataria” a pagar las rentas que se generen durante dicho plazo de gracia con el incremento que corresponda en términos de la Cláusula Segunda de este contrato y en las condiciones pactadas en el mismo.-----  
 Si la “Arrendataria” no hubiere desocupado el “Inmueble” a la finalización del plazo de gracia, que en su caso el “Arrendador” le conceda, entrarán en aplicación inmediata las Cláusulas Décimo Séptima y Décimo Novena de este contrato, teniendo por rescindido este instrumento, en mérito de su Cláusula Décimo Séptima, a partir del día \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ (Dos mil \_\_\_\_\_) y quedando obligada la “Arrendataria”, en mérito de la Cláusula Décimo Novena, a pagar el incremento de rentas retrotrayendo dicho aumento a partir del mes de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ (Dos mil \_\_\_\_\_), incluido éste, sin que sea requisito para el “Arrendador”, para este caso de excepción, la previa exigencia de cumplimiento forzoso pactado en la Cláusula Décima Sexta subsecuente y con plena facultad de proceder a la desocupación del “Inmueble” en términos de su Cláusula Décimo Octava.-----

**4. USO DEL INMUEBLE.** - La “Arrendataria” solo podrá usar el “Inmueble” para almacenaje de \_\_\_\_\_, así como para oficinas, quedando terminantemente prohibido a la “Arrendataria”, bajo cualquier circunstancia, ceder, traspasar o subarrendar el “Inmueble”, parcial o totalmente, a persona física o moral alguna, salvo que cuente con autorización expresa, previa y por escrito, otorgada por el “Arrendador”, quedando este último en absoluta y plena libertad de determinar si otorga o niega su autorización para dicho efecto.-----

**5. PAGO DE SERVICIOS.**- Serán por cuenta exclusiva de la “Arrendataria” todos los impuestos, derechos, contribuciones, multas, gastos, cargas impositivas, erogaciones, penas, recargos, actualizaciones, entre otros, que cause su negocio, así como también el pago de todos los “Servicios” y de igual manera lo serán la totalidad del mantenimiento y reparaciones del “Inmueble”, renunciando al efecto la “Arrendataria” a los beneficios derivados de lo dispuesto en los artículos 2306, fracción II, 2310 y 2311 del Código Civil para el Estado de Nuevo León. La “Arrendataria” deberá entregar el “Inmueble” al final del contrato en las mismas excelentes condiciones en que lo recibe, salvo el desgaste natural que el “Inmueble” sufra, siempre que éste NO sea originado y/o causado por falta de mantenimiento preventivo y/o correctivo, el cual en todo caso será por la total cuenta y costo de la “Arrendataria”, ya que el “Inmueble” se entrega en perfecto estado, agregándose para tales efectos al presente instrumento y como parte integral del mismo, una memoria fotográfica del estado físico en que la “Arrendataria” recibe el “Inmueble”, constante de \_\_ (\_\_\_\_) hojas tamaño carta útiles por una cara, documento que se agrega como **Anexo “A”**, debidamente suscrito en el frente de todas sus hojas por las partes contratantes.-----

La “Arrendataria” se obliga a entregar el “Inmueble” sin ningún adeudo, incluyendo accesorios, tanto de rentas como de cualquiera de los “Servicios”, acreditando que no existe adeudo alguno, respecto a estos últimos, mediante: i) copias de los recibos pagados por los consumos, impuestos, derechos, contribuciones, multas, gastos, cargas impositivas, erogaciones, penas, recargos, actualizaciones y mejoras, entre otros, relativos a todos los “Servicios” por los últimos 12 (Doce) meses, y, ii) constancias de NO adeudo o documentos equivalentes originales, que acrediten que no existe saldo o adeudo alguno al día de emisión de dicha constancia, por concepto de cada uno de los “Servicios”, documento que deberán ser expedidos por los organismos, dependencias, personas físicas o morales que hayan proporcionado los “Servicios”, siempre que la constancia de NO adeudo o documento equivalente, pueda ser emitida por los respectivos proveedores de “Servicios”. La “Arrendataria” queda obligada a entregar las copias de los recibos y constancias originales de reciente expedición a que se refieren, respectivamente, los incisos i) y ii) de este párrafo, invariablemente, los días \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de cada año y al momento que desocupe totalmente el “Inmueble”, así como también, dentro del término de 10 (Diez) días hábiles siguientes a que el “Arrendador” se lo solicite, siendo que en todo caso las aludidas Constancias de NO Adeudo deberán haber sido expedidas dentro de los 15 (Quince) días naturales inmediatos anteriores a la fecha en que la “Arrendataria” se las entregue al “Arrendador”.-----

En el caso del suministro de energía eléctrica, la celebración del contrato con la compañía que proporcione el servicio queda a cargo, costo y riesgo exclusivos de la “Arrendataria”, quien en este acto se obliga a la finalización del arrendamiento y conforme a la elección del “Arrendador”, a cancelar el contrato de suministro de energía eléctrica o a cederlo a favor del “Arrendador”, ante la compañía que proporcione dicho servicio. Si para que le sea suministrada la carga contratada, la “Arrendataria”: i) debe realizar aportaciones conforme a las leyes que regulan el servicio de energía eléctrica o, ii) debe instalar en la vía pública equipo u obras especiales, tales como enunciativa y no limitativamente son postes, cableado, terminales y transformadores, entre otros, en cualquiera de dichos supuestos la “Arrendataria” lo hará por su cuenta y costo y renuncia a cualquier derecho a retirar los equipos u obras especiales, así como a solicitar la devolución de las aportaciones que hubiere efectuado, salvo que el “Arrendador” le requiera lo contrario por escrito. La instalación de equipos u obras especiales a que se refiere este párrafo deberá contar con la expresa autorización, previa y por escrito, por parte del “Arrendador”, debiendo la “Arrendataria” solicitar dicha autorización indicando las especificaciones técnicas de los equipos u obras especiales, así como su localización precisa y cualquier otro dato que el “Arrendador” le solicite, en el entendido que de no haber recabado dicha autorización queda a cargo, costo y riesgo exclusivos de la “Arrendataria”, retirar los equipos u obras especiales que hubiere instalado, si así se lo requiriese por escrito el “Arrendador”.-----

**6. MEJORAS.**- La “Arrendataria” no podrá realizar ninguna “Mejora” al “Inmueble” sin que se encuentre previamente autorizada por escrito por el “Arrendador”. En caso de que la “Arrendataria” realice cualquier “Mejora” al “Inmueble” sin autorización, como pena convencional deberá de pagar al “Arrendador” el 10.0 % (Diez punto cero por ciento) del monto de la renta mensual vigente en esa fecha con el Impuesto al Valor Agregado incluido, por haber violado parte de esta cláusula y por cada “Mejora” realizada, sin perjuicio del derecho del “Arrendador” a rescindir el contrato de arrendamiento por haberse violado el mismo, una vez que hubiere sido agotado el procedimiento establecido en las Cláusulas Décima Sexta y Décimo Séptima del presente instrumento, además del derecho de requerir a la “Arrendataria” que elimine, por su cuenta y costo y en un término máximo de 30 (Treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que la “Arrendadora” se lo requiera, la “Mejora” realizada, dejando el “Inmueble” en el estado que éste se encontraba previo a la ejecución de la “Mejora”.-----  
 Ambas partes pactan que toda “Mejora” quedará a beneficio del propietario del “Inmueble”, liberando a éste de la obligación de hacer pago alguno por cualesquier “Mejora” efectuada, renunciando expresamente la “Arrendataria” a los derechos contenidos en los artículos 2317 y 2318 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, y a que el costo de la “Mejora” efectuada, sea deducida de cualquier adeudo a favor del “Arrendador”. Queda a opción del “Arrendador” que la “Mejora” que hubiere realizado la “Arrendataria” con la autorización del primero, sea eliminada por cuenta de la “Arrendataria” y previamente a la desocupación del “Inmueble”, salvo el caso en que en la autorización firmada por el “Arrendador” se pacte lo contrario.-----

La “Arrendataria” en todo caso queda obligada a obtener por su cuenta y costo, cuando la normatividad, municipal, estatal y/o federal así lo

establezcan y previo al inicio de la “Mejora”, los respectivos “Permisos” que sean requeridos por cualquier tipo de autoridades municipales, estatales o federales, o incluso, por personas físicas o morales facultadas legalmente para tal fin, y al concluir la realización de la “Mejora”, a presentar en tiempo y forma el correspondiente Aviso de Terminación de Obra y, por ende, queda obligada al pago de los respectivos derechos, cuotas, impuestos, contribuciones y cargas impositivas; lo anterior en el entendido que la “Arrendataria” queda obligada a entregar al “Arrendador” el original de dichos documentos, previo al inicio de la “Mejora”, o en un plazo máximo de 10 (Diez) días hábiles posteriores a que fueren expedidos, lo que suceda primero, salvo el caso del Aviso de Terminación de Obra, mismo que se compromete a entregar en un plazo máximo de 10 (Diez) días hábiles posteriores a que fuere expedido o al día en que se concluya la “Mejora”, lo que suceda primero. Si efectúa los trabajos sin los correspondientes “Permisos” o no presenta el respectivo Aviso de Terminación de Obra, serán por cuenta exclusiva de la “Arrendataria” las multas, penas, recargos, contribuciones, gastos, derechos, cargas impositivas, impuestos, actualizaciones y todo problema originado por la irregularidad causada, debiendo además hacerse responsable de las respectivas regularizaciones que fuere necesario efectuar, para dejar totalmente en regla el “Inmueble”, obligándose a eliminar y/o a regularizar totalmente la “Mejora”, según le indique el “Arrendador” y a satisfacción de este último, dentro del plazo de 10 (Diez) días hábiles siguientes a la notificación que le haga el “Arrendador” comunicándole cualquier violación a esta cláusula, asimismo deberá entregarle al “Arrendador” en dicho plazo, los originales de los correspondientes recibos de pago de derechos, multas y recargos, así como de los “Permisos” que amparen la debida regularización que debe haber efectuado. -----

No se considerará como “Mejora”, para efectos de esta cláusula, las modificaciones menores realizadas al “Inmueble”, así como los equipos, implementos, mobiliarios y/o accesorios que se instalen en el mismo, siempre que: (i) no afecten estructuralmente el “Inmueble” ni alteren la fachada en forma alguna, (ii) para su instalación o desinstalación en el “Inmueble” requieran únicamente de trabajos menores, (iii) no involucre de ninguna forma cimientos ni estructuras del “Inmueble”, (iv) no altere ni modifique la estructura de la techumbre, ni la techumbre misma, (v) no requiera “Permisos” por ningún tipo de autoridades municipales, estatales y/o federales, ni incluso, por parte de personas físicas o morales, (vi) no implique variación alguna a la superficie construida; y, (vii) su instalación no requiera de cimentación. Única y exclusivamente para estos casos, la “Arrendataria” no requerirá de previa autorización por escrito del “Arrendador” para instalarlas o desinstalarlas y podrán ser removidas en cualquier tiempo por la “Arrendataria”, debiendo dejar el “Inmueble”, a la desocupación del mismo, en las mismas excelentes condiciones en que éste se encontraba con anterioridad a dicha instalación, efectuando las obras conducentes para que el “Inmueble” quede como si nunca se hubiere realizado ninguna modificación menor en el mismo, así como obligándose a sacar en paz y a salvo al “Arrendador” de cualquier problema que se origine, si dichas modificaciones menores, equipos, implementos, mobiliarios y/o accesorios no cumplen con cualquiera de los anteriores 7 (Siete) requisitos para no ser consideradas como “Mejora”.-----

**7. SEGUROS.-** La “Arrendataria” reconoce su obligación de haber tramitado y obtenido, a la fecha de firma de este instrumento, un “Seguro contra Daños” para el “Inmueble” por el valor de reposición del mismo, específicamente contra contaminación del suelo, subsuelo y/o medio ambiente del “Inmueble” causados por la “Arrendataria”, sus clientes, proveedores y en general, por su operación en el “Inmueble”, así como contra explosiones, inundaciones, incendios, terremotos, huracanes, granizadas y manifestaciones, el cual deberá señalar como beneficiario exclusivo del mismo al “Arrendador”, asimismo, deberá haber tramitado y obtenido otro “Seguro Amplio de Responsabilidad Gvil”; los seguros deberán estar vigentes a partir del primer día del contrato y hasta que se desocupe totalmente el “Inmueble” y el “Arrendador” lo reciba por escrito y de conformidad. -----

En el acto de firma del presente contrato, la “Arrendataria” entrega al “Arrendador” el original de las pólizas de seguro señaladas en el párrafo anterior y para años posteriores, queda obligada a entregar las renovaciones anuales los días \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de cada año, debiendo siempre entregar al “Arrendador” una copia de los recibos de pago total respectivos y el original de las pólizas correspondientes o, en su defecto, copia simple de la póliza de seguro global de grupo contratada por la “Arrendataria”, en la que aparezca asegurado conforme a esta cláusula el “Inmueble” y, respecto al “Seguro Contra Daños”, el original del endoso preferente que ampare como beneficiario exclusivo del mismo al “Arrendador”.-----

En caso de presentarse en el “Inmueble” algún siniestro cubierto por las pólizas antes mencionadas que afecte al “Arrendador”, el pago total correspondiente realizado por la compañía de seguros por dicho siniestro siempre deberá ser a favor exclusivo del “Arrendador”, con la expresa obligación de la “Arrendataria” a que la suma total cubierta por el siniestro, se reinstale al monto total asegurado que corresponda al año en que sucedió el mismo, dentro de los 10 (Diez) días hábiles inmediatos siguientes a la fecha en que la compañía aseguradora haya disminuido el monto de cobertura de la póliza con motivo de la indemnización cubierta. Por ejemplo, si durante el primer año de vigencia del contrato, ocurriere un siniestro cuya indemnización por responsabilidad civil alcance la cantidad de \$1,000,000.00 (Un millón de pesos con cero centavos M. N.), la “Arrendataria” deberá tramitar y obtener ante la compañía aseguradora, que la suma cubierta sea inmediatamente reintegrada al monto total asegurado correspondiente a dicho año de vigencia, para que el monto de cobertura sea el que existía previo al siniestro, que para este ejemplo, sería la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos con \_\_\_\_ centavos M. N.).-----

En caso que las pólizas de seguro hubieren sido incorrecta o deficientemente expedidas, la “Arrendataria” queda obligada, en los términos anteriormente pactados, a cubrir todos los daños que pudiera llegar a sufrir el “Inmueble”, así como también los daños y/o perjuicios que pudiera causarle al “Arrendador” y/o a cualquier tercero, durante el tiempo que medie entre la fecha de inicio de este instrumento y la contratación de los seguros antes mencionados en los términos específicamente señalados en esta cláusula.-----

El “Seguro Contra Daños” deberá ser como mínimo por \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos con \_\_\_\_ centavos M. N.) y el “Seguro Amplio de Responsabilidad Civil” por \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos con \_\_\_\_ centavos M. N.); ambas cantidades para el inicio, toda vez que dichos montos se actualizarán los días \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de cada año, incrementándose en la misma proporción que haya aumentado el Índice de Precios de Materiales Utilizados en la Construcción, Subíndice de Materiales de Construcción (Índice de Costos de la Construcción, por sus siglas ICC) durante el período del \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ al \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ inmediatos anteriores, según datos que publique o proporcione el Banco de México, sin que el monto de los seguros disminuya en ningún caso, aún cuando el índice anterior fuera negativo, supuesto en el cual registrará para el año que corresponda, el mismo monto asegurado para el año inmediato anterior.-----

**8. DEPOSITO EN GARANTÍA.-** Para seguridad y cumplimiento de este contrato, la “Arrendataria” entrega en el presente acto al “Arrendador”, el monto equivalente a 2 (Dos) rentas mensuales más el Impuesto al Valor Agregado sobre la misma, es decir, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos con \_\_\_\_ centavos M. N.), en concepto de depósito en garantía, el cual se devolverá a la “Arrendataria”, sin intereses, cuando ésta haya desocupado totalmente el “Inmueble”, siempre y cuando haya cumplido y respetado todas las cláusulas de este contrato y no tenga ningún adeudo pendiente, ya sea del principal y/o sus accesorios, ya fuere por concepto de rentas, servicios, impuestos o cualquier tipo de carga impositiva relativa a los “Permisos” que hubiera tramitado, penas y/o indemnizaciones, entre otros, tanto con el “Arrendador”, como con las personas físicas o morales, autoridades u organismos que hayan suministrado los “Servicios” y/o expedidos los “Permisos”, ya que de existir cualquier tipo de adeudo, la “Arrendataria” manifiesta su expresa conformidad en que sea (n) descontado (s) de dicho depósito en garantía, en el entendido que si el citado depósito no bastare para cubrirlo (s), queda a salvo el derecho del “Arrendador” para exigir su pago por cualquier vía, judicial o extrajudicial. Por este mismo instrumento, el “Arrendador” otorga el recibo más amplio que en derecho proceda a favor de la “Arrendataria”, por concepto de la cantidad previamente aludida recibida en calidad de depósito en garantía.-----

El monto de depósito se incrementará inmediatamente cada vez que aumente la renta y en la misma proporción que ésta, ya sea porque el aumento se encuentre estipulado en el contrato (Ver Cláusulas Nos. 2, 11 y 19) ó porque se celebre un nuevo contrato. La “Arrendataria” entregará al “Arrendador”, la diferencia total que resulte por el incremento del depósito aquí estipulado, mediante cheque certificado, cheque de caja, o bien, por medio de depósito o transferencia electrónica de fondos en la cuenta señalada en la Cláusula Segunda de este instrumento o en la que posteriormente señale por escrito el “Arrendador”, en el mismo plazo y condiciones en que se deba pagar la primer renta ya incrementada por cualquiera de las causas antes referidas. -----

**9. RESPONSABILIDAD CIVIL.-** En caso de siniestro producido en el “Inmueble”, fuere éste de cualquier tipo o naturaleza, incluso los ocurridos por causa fortuita, como sería la contaminación del suelo, subsuelo y/o medio ambiente, serán cubiertos al “Arrendador”, vecinos y terceros afectados, por los seguros a cargo de la “Arrendataria” pactados en la Cláusula Séptima anterior, debiendo la “Arrendataria” cubrir, además, los perjuicios que a los antes referidos se les llegare a ocasionar, en los términos de los artículos 2329, 2331, 2333 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Nuevo León. Únicamente en caso que algún daño y/o perjuicio imputable, causado y/o propiciado por la “Arrendataria”, no sea cubierto por dichos seguros, deberá ser asumido totalmente por la “Arrendataria” y pagado directamente por esta última al perjudicado, en un plazo máximo de 30 (Treinta) días naturales posteriores a que se le haya notificado por escrito la exigencia de pago del daño y/o perjuicio.-----

**10. RESCISIÓN EN CASO DE CONCURSO MERCANTIL.-** La “Arrendataria” manifiesta su expresa conformidad en que el presente contrato sea rescindido automáticamente, en caso que la misma sea declarada en estado de concurso mercantil, a cuyo efecto y en términos de los artículos 6° y 7° del Código Civil Federal, y sus correlativos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la “Arrendataria” renuncia expresamente al derecho que le confiere la primera parte del párrafo segundo del artículo 106 de la Ley de Concursos Mercantiles.-----  
El ejercicio del derecho de rescisión del “Arrendador” contenido en el párrafo anterior, no se sujetará a las limitaciones acordadas en las Cláusulas Décimo Sexta y Décimo Séptima, pues la rescisión automática ante caso de concurso mercantil, operará de forma directa y sin ninguna restricción, bastando únicamente la notificación de rescisión que el “Arrendador” haga a la “Arrendataria”.-----

**11. PARIDAD.-** Si hubiese una devaluación del peso mexicano en relación al dólar de los Estados Unidos de América, la renta se incrementará de forma automática, adicionalmente al aumento pactado en las Cláusulas Segunda y Décimo Novena, en la misma proporción que la devaluación, estando conforme las partes, en que si llegase a existir dicho incremento, éste se aplicará a la renta del mes natural inmediato siguiente a aquel en que haya sucedido la referida devaluación, tomando como paridad para aplicar el citado aumento, el Tipo de Cambio Interbancario a la Venta, entre dichas monedas, al primer día hábil del mes en que deba aplicarse el incremento de renta pactado en esta cláusula, sin que en ningún caso proceda una disminución del monto de renta, aún cuando la paridad descendiera con posterioridad a menos de \$13.00 (Trece pesos mexicanos con cero centavos por dólar estadounidense), salvo el supuesto que dicho descenso de paridad haya ocurrido a más tardar el primer día hábil del mes en que debió haberse incrementado la renta, caso en el que simplemente no aplicará.-----

Para cualquier aumento por este concepto se tomará como base la paridad de \$13.00 (Trece pesos con cero centavos M. N.) por dólar estadounidense, independientemente de que la paridad actual a la venta de las referidas divisas es de \$11.00 (Once pesos con cero centavos M. N.) por dólar estadounidense, aproximadamente. Por tanto, para que opere la presente cláusula, la paridad del peso mexicano por dólar estadounidense deberá rebasar los \$13.00 (Trece pesos con cero centavos M. N.) antes precisados, en el entendido que si no llegara a sobrepasar dicha paridad, no existiría incremento alguno.-----

Para ejemplificar lo antes expuesto, si llegase a existir durante la vigencia de este contrato una devaluación entre la paridad de las citadas divisas y ésta ascendiera a \$12.90 (Doce pesos con noventa centavos M. N.), no existiría ningún incremento por este concepto, ya que para que pueda operar la presente cláusula, es indispensable que el Tipo de Cambio Interbancario a la Venta entre dichas monedas exceda los \$13.00 (Trece pesos con cero centavos M. N.) por dólar estadounidense, en cambio, si en la vigencia de este contrato se suscitara una devaluación en la paridad cambiaría entre las mencionadas divisas y resulta un Tipo de Cambio Interbancario a la Venta de \$14.30 (Catorce pesos con treinta centavos M. N.), existirá únicamente un incremento por este concepto del 10.0 % (Diez punto cero por ciento).-----

**12. FIANZAS.-** Para garantía adicional del fiel cumplimiento de todas las cláusulas del presente contrato, especialmente en lo relativo al pago completo y oportuno de las rentas, “Servicios”, accesorios, penas y/o indemnizaciones, así como del estricto cumplimiento de las obligaciones de protección ambiental a cargo de la “Arrendataria” contenidas en este instrumento, durante su vigencia, renovaciones y/o prórrogas, si las hubiere, la “Arrendataria” otorgará a favor del “Arrendador”, una fianza o una carta de crédito stand by, irrevocable y confirmada, en ambos casos ante una institución de reconocido prestigio, en los términos detallados en esta cláusula y con la finalidad de garantizar el fiel cumplimiento de la totalidad del contrato. La “Arrendataria” reconoce su obligación de haber tramitado y obtenido la fianza aquí pactada, así como haber entregado al “Arrendador”, a la fecha de firma de este instrumento, el original de la póliza de fianza, o que a esta fecha se haya efectuado la debida notificación por parte del banco notificador de la carta de crédito respectiva al “Arrendador”, en ambos casos, a plena satisfacción de este último. La fianza o carta de crédito que se expida, deberá tener una vigencia igual a la que reste del término forzoso de este contrato, y por una cantidad equivalente al monto de renta mensual con el I. V. A. que la “Arrendataria” deba pagar durante el primer año de vigencia del contrato, multiplicado por 36 (Treinta y seis) meses, es decir, los meses que resten para completar el citado término forzoso de arrendamiento, debiendo seguir vigente la fianza o carta de crédito, y por el mismo monto más sus correspondientes actualizaciones, hasta el momento en que la “Arrendataria” desocupe totalmente el “Inmueble” y el “Arrendador” lo reciba por escrito y de conformidad.-----

Durante la vigencia del arrendamiento, los días \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ de cada año, la “Arrendataria” se obliga adicionalmente a tramitar y obtener una fianza o carta de crédito stand by, irrevocable y confirmada, continuando en la misma opción que hubiere elegido para el primer año del arrendamiento, salvo que el “Arrendador” le comunique lo contrario a más tardar el \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ del respectivo año, por el diferencial de las rentas que anualmente haya resultado por el incremento del monto de las mismas, en ambos casos a favor del “Arrendador”, ante una institución de reconocido prestigio y con la finalidad de garantizar el fiel cumplimiento del contrato, entregándole a este último y en esa misma fecha, el original de la póliza de la fianza o de la constancia idónea de ampliación de la carta de crédito, según sea el caso, debiendo en cualquiera de ambos supuestos, cubrir la diferencia que se produzca entre restar la cantidad resultante de multiplicar la renta mensual vigente más el I. V. A., incrementada en términos de la Cláusula Segunda, Décima Primera o Décimo Novena de este contrato, por los 12 meses siguientes, es decir, del \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ al \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ del año que corresponda, menos la cantidad que resulte de multiplicar por 12 meses el monto de renta mensual con el I. V. A. vigente durante el primer año del término forzoso del contrato. En los casos de renovación, prórroga o espera, otorgados por mandato judicial o acordados consensualmente entre las partes, y mientras la “Arrendataria” no desocupe totalmente el “Inmueble” y el “Arrendador” lo reciba por escrito y de conformidad, permanecerá a cargo de la “Arrendataria” la obligación de tramitar y obtener una fianza o carta de crédito stand by, irrevocable y confirmada a favor del “Arrendador”, por un monto, en caso que se haya acordado un plazo específico para la renovación, prórroga o espera, igual a la totalidad de rentas más el I. V. A. que se fueren a generar durante dicho lapso, y, en el supuesto no se haya acordado un plazo específico, por un monto mínimo igual al de las rentas con el I. V. A. que se fueren a generar durante 1 (un) año.-----  
Por ejemplo, sobre la base de la renta mensual con el I. V. A. aplicable durante el primer año de vigencia del contrato, por la cantidad de

\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), resulta a cargo de la “**Arrendataria**” la obligación de, previo al inicio del contrato, tramitar y obtener una fianza o carta de crédito por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), es decir, multiplicada por los 36 (Treinta y seis) meses de vigencia del contrato. Para el segundo año de vigencia y asumiendo que la renta mensual se incrementa, por el (los) concepto (s) que fuere, en 8.0 % (Ocho punto cero por ciento), el monto de renta mensual con el I. V. A. del \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ al \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_, sería por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), por lo que para fines de la fianza o carta de crédito adicionales pactados en esta cláusula, esa cantidad multiplicada por 12 meses es por la suma de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), a la cual, restándole la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), que es el resultado de multiplicar por 12 meses el monto de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), correspondiente a la renta mensual con el I. V. A. vigente durante el primer año del contrato, arroja un diferencial total por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos con cero centavos M. N.), último monto por el cual la “**Arrendataria**” estaría obligada a expedir una fianza o carta de crédito adicionales, continuando en la misma opción que hubiere elegido para el primer año, para amparar el período comprendido entre el \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ al \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ ----- Las fianzas o cartas de crédito obtenidas por la “**Arrendataria**” deberán señalar al “**Arrendador**” como beneficiario exclusivo de las mismas. ----- La falta de cumplimiento de esta cláusula y transcurrido el término acordado para la entrega de la póliza respectiva, o en su caso, para la debida notificación de la carta de crédito por parte del respectivo banco, sin que se haya efectuado la entrega de la citada póliza o realizado la correspondiente notificación, así como para los casos de la falta de la oportuna y apropiada expedición de cualquiera de las posteriores fianzas o carencia y/o indebida notificación de las cartas de crédito, serán objeto de rescisión de este contrato, a opción del “**Arrendador**”, previo el procedimiento establecido en las Cláusulas Décima Sexta y Décima Séptima del presente instrumento. -----

**13. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE RENTA.-** La “**Arrendataria**” pagará al “**Arrendador**” una pena convencional equivalente al 20.0% (Veinte punto cero por ciento) del monto total de la renta mensual con el I. V. A., por cada vez que la renta no se cubra dentro de los primeros 5 (Cinco) días naturales de cada mes, más precisamente, en los términos de la Cláusula Segunda, o en caso de que el cheque con el que se efectúe el pago sea devuelto por el banco. La pena antes acordada se cobrará siempre que la “**Arrendataria**” haya omitido regularizar el incumplimiento conforme a la Cláusula Décimo Sexta de este instrumento o lo haya regularizado de manera parcial, defectuosa o extemporánea. ----- La falta de pago de 1 (Uno) o más meses de renta en la forma establecida en este instrumento, ya sean consecutivos o no, así como cualquier otra causal establecida en este contrato o en la ley, dará lugar a la rescisión del presente instrumento, una vez que fuere agotado el procedimiento establecido en las Cláusulas Décimo Sexta y Décimo Séptima del mismo. ----- En el supuesto que la “**Arrendataria**” por cualquier causa deposite una o más rentas, se compromete a realizar dicho acto ante la el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León (“Tribunal”) y en caso de que viole esta cláusula y que deposite la renta en cualquier juzgado, organismo, dependencia o institución financiera diversos al señalado, se compromete a informar por escrito al “**Arrendador**” dentro de un plazo máximo de 5 (Cinco) días naturales (posteriores a la fecha inicial del primer depósito), el lugar donde se encuentra (n) depositada (s), en específico sobre los datos precisos del procedimiento y autoridad, institución, organismo o dependencia ante quien se efectuó la consignación, y a continuar depositando la renta en el mismo sitio y procedimiento, salvo que el “**Arrendador**” le requiera lo contrario, estando conforme en pagar un 20.0 % (Veinte punto cero por ciento) del valor de la renta con el I. V. A., vigente a esa fecha, al “**Arrendador**” como pena convencional, por cada consignación que no se haya depositado en el Tribunal y en el claro entendido que las rentas depositadas en lugar distinto al anteriormente señalado, no se considerarán en ninguna forma como liberatorias de su obligación de pago. -----

**14. INCUMPLIMIENTO DEL CLAUSULADO.-** La “**Arrendataria**” está totalmente de acuerdo en que si viola cualquiera de las cláusulas de este contrato, siempre que la “**Arrendataria**” haya omitido regularizar el incumplimiento conforme a la Cláusula Décimo Sexta de este instrumento o lo haya regularizado de manera parcial, defectuosa o extemporánea, así como también para el caso de un tercer incumplimiento a una misma cláusula, independientemente si la “**Arrendataria**” se regularizó o no, deberá pagar al “**Arrendador**” el equivalente al 5.0 % (Cinco punto cero por ciento) de la renta mensual con el I. V. A. vigente a la fecha del incumplimiento, por cada vez que viole una cláusula y de forma mensual hasta que cese totalmente su incumplimiento, siempre quedando en libertad el “**Arrendador**” de rescindir el mismo en términos de sus Cláusulas Décimo Sexta y Décimo Séptima, a pesar de haber cobrado la (s) respectiva (s) pena (s) convencional (es); esta pena se aplicará a todas las cláusulas, excepto a aquellas que tengan una pena convencional propia. ----- Independientemente de la pena convencional de la que se trate, la “**Arrendataria**” deberá pagársela al “**Arrendador**” en los términos establecidos en el cuarto párrafo de la Cláusula Segunda de este contrato y en un plazo máximo de 5 (Cinco) días naturales siguientes a aquel en que el “**Arrendador**” le haya requerido el pago de la misma, ya sea judicial o extrajudicialmente. ----- La falta de cumplimiento por la “**Arrendataria**” al pago de 1 (Una) o más rentas en la forma establecida en este instrumento, y/o por cualquiera de las otras causales establecidas en el mismo o en la ley, será motivo de su rescisión, a opción del “**Arrendador**”, previo requerimiento que efectúe para exigir el cumplimiento forzoso del mismo a la “**Arrendataria**”, en los términos de las Cláusulas Décimo Sexta y Décimo Séptima del presente contrato, sin que en caso de rescisión, se entienda perdido ni menoscabado el derecho del “**Arrendador**” a cobrar la (s) respectiva (s) pena (s) convencional (es), indemnización (es) y/o accesorio (s) en que hubiere incurrido la “**Arrendataria**”. -----

**15. INTERESES.-** En caso de cualquier litigio o reclamo judicial o extrajudicial, que resulte por causas imputables a la “**Arrendataria**”, ésta se obliga a pagar al “**Arrendador**” un interés moratorio mensual del 5.0 % (Cinco punto cero por ciento) o un porcentaje mensual igual al de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a 28 días más 2 (Dos) puntos porcentuales, la que fuere mayor, sobre cualquier saldo insoluto en que incurra como consecuencia de su violación a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, esto a partir del momento en que inicie el incumplimiento y hasta que haya cesado totalmente el mismo. ----- Como ejemplo, si el “**Arrendador**” reclamare judicialmente el pago de la cantidad de \$1,000,000.00 (Un millón de pesos con cero centavos M. N.), entre las diversas prestaciones que fueren exigibles, y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a 28 días fuera del 4.0 %, la “**Arrendataria**” deberá pagarle intereses a razón de 6.0 % (Seis punto cero por ciento), es decir, \$60,000.00 (Sesenta mil pesos con cero centavos M. N.), por cada mes que transcurra desde que haya iniciado el incumplimiento y hasta que se salde la totalidad del adeudo, por lo que asumiendo que fueren 3 (Tres) meses, daría como resultado la cantidad de \$1,180,000.00 (Un millón ciento ochenta mil pesos con cero centavos M. N.). -----

**16. PREVIA EXIGENCIA DE CUMPLIMIENTO FORZOSO.** Ante el supuesto que la “**Arrendataria**” incumpla cualquiera de las obligaciones que a su cargo estipula el presente instrumento, independientemente que la obligación contractual relativa hubiere sido incumplida en forma total, parcial o fuere defectuosa y/o extemporáneamente cumplida, el “**Arrendador**” manifiesta su conformidad y se obliga a exigir a la “**Arrendataria**” primeramente el cumplimiento forzoso del contrato ante el primer y segundo incumplimiento de la “**Arrendataria**” a la misma cláusula, para cada una de ellas, previamente a cobrar la respectiva pena convencional y/o, en su caso, a rescindirlo conforme a la Cláusula Décimo Séptima del mismo, obligación de previa exigencia de cumplimiento forzoso de la cual quedará liberado el “**Arrendador**” en los casos señalados en el último párrafo de la Cláusula Décimo Séptima subsecuente, supuestos en los cuales únicamente notificará a la “**Arrendataria**” la rescisión respectiva del presente

instrumento.-----

Para efectos de aplicación de la presente cláusula, las partes acuerdan que al tener el “Arrendador” conocimiento sobre algún evento de incumplimiento, requerirá por escrito a la “Arrendataria” indicando: i) en cual incumplimiento incurrió; ii) la cláusula de este contrato que fue violada; iii) el documento y/o monto que conforme a este instrumento la “Arrendataria” deba entregar y/o pagar al “Arrendador” para estar al corriente de sus obligaciones contractuales, mismo (s) que deberá entregar y/o pagar al “Arrendador” en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir de la fecha en que haya recibido el requerimiento por incumplimiento del “Arrendador”; y, iv) la fecha de vencimiento del término concedido en el inciso previo de este párrafo, ya sea, para acreditar fehaciente e incuestionablemente al “Arrendador” que no incurrió en ningún incumplimiento o, en su defecto, para regularizar totalmente la anomalía respectiva.-----

Si la “Arrendataria” subsana la primera violación a cualquier cláusula, cumpliendo íntegra y cabalmente con la obligación materia del requerimiento dentro del plazo concedido y estrictamente en la forma indicada en el mismo, el “Arrendador” no podrá rescindir el contrato en términos de su Cláusula Décimo Séptima, NI podrá cobrar a la “Arrendataria” la pena convencional que su conducta hubiere ocasionado, pero dicho requerimiento quedará como primer antecedente de incumplimiento de la cláusula correspondiente, igualmente sucederá para el segundo caso de violación de la “Arrendataria” a la misma cláusula, salvo que éste surtirá efectos como segundo antecedente de incumplimiento.-----

Cualquiera de los siguientes 4 (Cuatro) eventos serán causal de rescisión en términos de la Cláusula Décimo Séptima de este instrumento, sin perjuicio del derecho del “Arrendador” de exigir el pago de la (s) respectiva (s) pena (s) convencional (es), indemnización (es) y/o de cualesquiera accesorios, independientemente que la “Arrendataria” lo (s) hubiere o no pagado: i) si la obligación que haya sido materia del primer o segundo requerimiento no fuere rigurosa y absolutamente cumplida y/o regularizada dentro del plazo concedido, ii) si la “Arrendataria” incumplió en acreditar al “Arrendador” que se encontraba en orden en cuanto a la obligación que hubiere sido materia de cualquiera de los primeros dos requerimientos, iii) si la obligación materia de cualquiera de los primeros dos requerimientos fuere extemporánea, parcial o defectuosamente cumplida, conforme a los términos, forma y condiciones señalados en el requerimiento respectivo y/o iv) si la “Arrendataria” incurre en un tercer incumplimiento a la misma cláusula, independientemente que lo hubiese subsanado, previa o posteriormente a la notificación de rescisión que le hubiere efectuado el “Arrendador” y a pesar que se hubiere regularizado ante los primeros dos requerimientos, en tiempo y forma.-----

Queda a cargo de la “Arrendataria” comprobar fehacientemente que se encuentra al corriente de la (s) obligación (es) señalada (s) en el requerimiento emitido por el “Arrendador”, o que regularizó por completo las mismas en el término indicado, mediante el documento precisado u otro documento oficial que fidedigna e irrefutablemente lo acredite. La comprobación antes referida a cargo de la “Arrendataria”, la deberá efectuar entregando al “Arrendador”, en original o copia certificada, el (los) documento (s) idóneo (s) para tal efecto, mediante notificación notarial.-----

En caso que la “Arrendataria” no compruebe encontrarse en orden o no subsane la violación cumpliendo con la obligación materia del primer o segundo requerimiento, en la forma y dentro del término concedido o incurra en un tercer incumplimiento de la misma cláusula, quedará expedito el derecho del “Arrendador” a rescindir el contrato en términos de la Cláusula Décimo Séptima siguiente.-----

**17. RESCISIÓN AUTOMÁTICA.-** De forma expresa, las partes acuerdan que en términos de los artículos 1729, 1736, 1737 y 1843 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, al actualizarse los supuestos a que se refieren la Cláusula Décimo Sexta y la presente cláusula, este contrato se tendrá por automáticamente rescindido sin necesidad de declaración judicial al respecto, a partir del día en que el “Arrendador” le haya notificado a la “Arrendataria” que el presente instrumento ha sido rescindido en virtud del pacto comisorio expresamente acordado.-----

Para que el “Arrendador” pueda ejercer su derecho de rescisión, será necesario que hayan ocurrido, indistintamente, cualquiera de los 4 (Cuatro) eventos que se precisan en el Cuarto Párrafo de la Cláusula Décimo Sexta de este instrumento.-----

La “Arrendataria” se obliga a desocupar el “Inmueble” dentro de los 30 (Treinta) días naturales siguientes a la fecha en que dicha notificación de rescisión sea efectuada, así como a pagar dentro de igual término, cualquier adeudo que a favor del “Arrendador” exista y/o se origine por la rescisión. En caso que a la finalización del término de 30 (Treinta) días naturales posteriores al día en que tuvo lugar la rescisión automática, la “Arrendataria” no hubiese desocupado el “Inmueble” y/o cubierto todo adeudo al “Arrendador”, como a las autoridades que le hubieren emitido cualquier “Permiso” y a las personas o empresas que le hayan prestado o le continúen proporcionando los “Servicios”, queda expedito el derecho del “Arrendador” a solicitar judicialmente la desocupación del “Inmueble”, y el pago de los adeudos existentes, en ejecución del presente contrato, en el entendido que la renta se incrementará de manera automática en términos de la Cláusula Décimo Novena de este instrumento.-----

Para el supuesto que el presente Contrato de Arrendamiento fuere rescindido por cualquier causa imputable a la “Arrendataria”, ésta deberá pagar al “Arrendador” una indemnización equivalente al monto total de las rentas que estuvieran pendientes más el I. V. A. correspondiente, desde el día en que se declare la rescisión y hasta la fecha de finalización del plazo forzoso del contrato, cuantificando las rentas conforme lo establecido en el tercer párrafo de la Cláusula Tercera anterior.-----

Los únicos supuestos en los cuales la rescisión automática no requerirá formalidad alguna más allá de la notificación de tal circunstancia por parte del “Arrendador” a la “Arrendataria”, ni será necesario efectuar requerimiento alguno, serán: i) el de concurso mercantil de esta última, en términos de lo acordado en la Cláusula Décimo anterior, ii) la negativa a desocupar el “Inmueble” a la finalización del plazo de gracia que en su caso el “Arrendador” conceda, contemplado en el penúltimo párrafo de la Cláusula Tercera anterior, y iii) cuando la “Arrendataria” no compruebe encontrarse en orden o no subsane la violación cumpliendo con la obligación materia del primer o segundo requerimiento, en la forma y dentro del término concedido o incurra en un tercer incumplimiento de la misma cláusula, conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta de este instrumento.-----

**18. DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.-** En caso que por cualquier procedimiento, la autoridad judicial competente ordene a la “Arrendataria” que desocupe y entregue el “Inmueble” al “Arrendador”, esta resolución se ejecutará de forma inmediata.-----

Si durante las 2 (Dos) primeras diligencias judiciales en las que se le requiera a la “Arrendataria” la desocupación del “Inmueble”, ésta se negare a hacerlo en el acto de las mismas, se procederá al lanzamiento en los términos de ley o, en su defecto, se asentará la oposición correspondiente en las actas respectivas; empero, si a la tercera diligencia judicial en que se le requiera la desocupación, la “Arrendataria” aún no hubiese desocupado el “Inmueble”, esto no será obstáculo para impedir el correspondiente lanzamiento, toda vez que los bienes que se encuentren en el “Inmueble” se considerarán cedidos gratuitamente por la “Arrendataria” al “Arrendador” y pasarán al patrimonio de este último; a tal efecto, la “Arrendataria” renuncia expresamente a cualquier indemnización y/o reclamación en contra del “Arrendador” por la pérdida de los referidos bienes, asimismo lo hace respecto a toda acción civil, fiscal, penal, mercantil o de cualquier índole para reclamar todo derecho sobre los citados bienes al “Arrendador”.-----

Consecuentemente, la omisión de la “Arrendataria” a retirar los bienes de su propiedad del “Inmueble”, tras haber sido requerida judicialmente por segunda vez para su desocupación, implica su plena aceptación y conformidad a lo aquí pactado, al momento de efectuarse la tercera diligencia de lanzamiento o desocupación correspondiente.-----

La “Arrendataria” libera de toda responsabilidad al “Arrendador” por cualquier pérdida, daño, deterioro o menoscabo que pudieran sufrir los bienes que fueren desalojados del “Inmueble” al momento de verificarse cualquier lanzamiento y, en caso que dicho lanzamiento ocurra en la tercera o posteriores diligencias, y alguna persona distinta a la “Arrendataria” reclame derecho alguno respecto a cualquier bien que no hubiere sido retirado del “Inmueble” por la “Arrendataria”, desde este momento ésta adicionalmente libera al “Arrendador”, de toda responsabilidad civil, penal, fiscal o de cualquier índole, obligándose a cubrir a dicho tercero la indemnización que llegare a reclamar.-----

**19. AUMENTO DE RENTA ANTE NEGATIVA DE DESOCUPACIÓN.-** Si por cualquier causa la “Arrendataria” no llegare a desocupar totalmente el “Inmueble”, llegado el día del vencimiento del término forzoso establecido en el primer párrafo de la Cláusula Tercera sin haber celebrado nuevo contrato de arrendamiento, con o sin oposición del “Arrendador”, o por haberse cumplido el término de 30 (Treinta) días precisado en la Cláusula Décima Séptima, aún cuando éste último hubiere recibido cualquier monto por concepto de rentas, penas, indemnizaciones y/o accesorios, e independientemente al motivo que hubiese originado la rescisión, subsistirán todas las obligaciones de la “Arrendataria”, y en especial, la obligación de tener vigentes las fianzas o cartas de crédito y seguros, así como la del pago puntual de la renta; en cualquiera de dichos supuestos, la renta se incrementará a partir de la fecha del incumplimiento a desocupar, en un 80.0 % (Ochenta punto cero por ciento) más la “Inflación” de los 12 (Doce) meses inmediatos anteriores a la fecha en que sucedió la negativa de desocupación, aplicando dicho aumento sobre la última renta que debió haber sido pagada y volviendo a incrementarse en la misma forma cada año, a partir de la fecha que se debió desocupar el “Inmueble”; lo anterior, adicionalmente a las penas convencionales pactadas en las que hubiere incurrido la “Arrendataria”.-----  
 Como ejemplo, en caso de haber finalizado el plazo forzoso y la “Arrendataria” se negare a desocupar habiendo o no existido oposición del “Arrendador”, la renta se incrementaría sobre la mensualidad que conforme a este contrato se debió pagar en \_\_\_\_\_ del 20\_\_\_\_, en un 80.0 % (Ochenta punto cero por ciento) más la “Inflación” de los 12 (Doce) meses inmediatos anteriores y este nuevo monto aplicará para los 12 (Doce) meses inmediatos siguientes, es decir del \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ al \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_. Si para el \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del 20\_\_, la “Arrendataria” aún no hubiese desocupado, la renta se volverá a incrementar a partir de la mensualidad de \_\_\_\_\_ del 20\_\_, aplicando el mismo método previamente descrito y así se continuará aumentando anualmente la renta en años venideros si la “Arrendataria” no desocupare.-----

**20. INSPECCIÓN.-** La “Arrendataria” manifiesta su expresa y absoluta conformidad en que el “Arrendador” posea el derecho de inspeccionar totalmente el “Inmueble”, en las ocasiones y para los fines que este último juzgue necesario, siempre y cuando el “Arrendador” dé aviso con 1 (Un) día hábil de anticipación a la “Arrendataria”.-----

**21. OBLIGACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.-** La “Arrendataria” manifiesta que todos y cada uno de los productos o subproductos, químicos o de cualquier otra naturaleza, utilizados en la operación de su negocio, NO representan riesgo alguno de contaminación para el subsuelo y suelo del “Inmueble”, así como tampoco al medio ambiente en general, adicionalmente se compromete a no utilizar NI emplear de manera alguna, ningún producto o subproducto químico o de naturaleza diversa, que pueda contaminar el suelo, subsuelo y/o medio ambiente, y a mantener su operación en tales condiciones, hasta el día en que desocupe totalmente el “Inmueble” y el “Arrendador” lo reciba por escrito de conformidad. -----  
 La “Arrendataria” se compromete a aplicar las más rigurosas y avanzadas medidas de seguridad, preventivas y correctivas, tendientes a evitar cualquier daño y/o contaminación al medio ambiente, así como al suelo y/o subsuelo del “Inmueble”. En el supuesto que por causas imputables a la “Arrendataria” se llegare a generar dicha contaminación y/o daño, ésta asume la expresa obligación de, a su exclusivo costo y cuenta, descontaminar totalmente y regenerar en el menor tiempo posible el suelo y subsuelo del “Inmueble”, así como a indemnizar al “Arrendador” y a cualquier tercero afectado, de la totalidad de daños y/o perjuicios ocasionados por todo tipo de contaminación causados por la “Arrendataria”, sus clientes, proveedores y en general, por su operación en el “Inmueble”, debiendo efectuar de forma inmediata todos los tratamientos y procedimientos necesarios y óptimos para la debida, pronta y absoluta rehabilitación del suelo, subsuelo y medio ambiente, quedando obligada al pago de la renta conforme al monto de la última renta más el I. V. A. que se debió cubrir, con sus respectivos incrementos anuales todos los \_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de cada año conforme los términos de la Cláusula Segunda de este contrato, por el lapso que dure la referida rehabilitación y descontaminación del suelo y/o subsuelo.-----

La “Arrendataria” se obliga al absoluto y riguroso cumplimiento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, del Código Administrativo del Estado de Nuevo León, así como de los reglamentos y normas oficiales mexicanas aplicables en materia de protección ambiental, especialmente en lo referente a la contaminación del suelo y/o subsuelo del “Inmueble”, quedando por tanto obligada la “Arrendataria”, ante las autoridades federales, estatales y/o municipales en materia de ecología, a la presentación de los informes que establezcan las leyes, a la obtención de las autorizaciones, permisos, dictámenes y licencias que fueren necesarios para la operación de su negocio, así como a su forzosa e irrestricta observancia de las medidas de seguridad, preventivas y/o correctivas que le fueren impuestas, sometiéndose a los actos de inspección y vigilancia que las autoridades en materia de ecología y protección ambiental le efectúen, comprometiéndose a brindar su pleno apoyo a las autoridades que los ordenen y/o ejecuten.-----

En todo caso, queda a cargo exclusivo de la “Arrendataria” la debida observancia al cumplimiento de la presente cláusula y de las disposiciones legales aplicables, obligándose a sacar en paz y a salvo al “Arrendador” de cualquier demanda, multa, requerimiento y, en general, de cualquier contingencia ocasionada al “Inmueble” y/o a cualquier tercero, derivada de todo tipo de contaminación causada por la “Arrendataria”, sus clientes, proveedores y en general, por su operación en el “Inmueble”.-----

Será causa de rescisión de este contrato, previo el procedimiento establecido las Cláusulas Décima Sexta y Décima Séptima del mismo, la clausura temporal o definitiva dictada en contra de la “Arrendataria” con motivo de su incumplimiento a las disposiciones aplicables en materia de ecología y protección ambiental, quedando también a cargo exclusivo de la “Arrendataria”, especialmente en caso de contaminación del suelo, subsuelo y/o medio ambiente, el cubrir los daños, perjuicios y las multas que le fueren impuestas, así como a efectuar las acciones necesarias para recuperar, descontaminar, rehabilitar y restablecer totalmente las condiciones del “Inmueble”, con el propósito de que éste pueda ser destinado a cualquiera de las actividades previstas en el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico vigentes para el predio o zona respectiva.-----

**22. VICIOS OCULTOS DEL BIEN ARRENDADO.-** Para el caso que durante la vigencia del arrendamiento, aparecieren en el “Inmueble” vicios ocultos mayores en la construcción que impidan su uso total, únicamente en la estructura de la techumbre del área de bodega, paredes exteriores, cimientos y muros de carga, la “Arrendataria” tendrá derecho de exigir al “Arrendador” que este último repare por su cuenta y costo el vicio oculto que se haya presentado en la construcción, para lo cual la “Arrendataria” deberá notificar notarialmente y por escrito al “Arrendador” el vicio oculto presentado en el “Inmueble”, especificando el mismo y acreditándolo mediante un dictamen pericial realizado por una empresa privada líder especializada en el área y de reconocido prestigio, a efecto que el “Arrendador” esté en aptitud de repararlo. Posteriormente y dentro de un plazo de 15 (Quince) días hábiles, el “Arrendador” le comunicará a la “Arrendataria” si se trata o no de un vicio oculto y, en caso de ser procedente, le transmitirá el procedimiento general a seguir para corregir el vicio y el tiempo estimado para dicho proceso. Si el “Arrendador” se negare a iniciar la reparación respectiva dentro de un plazo a establecer consensualmente en dicho evento y en función de los trabajos requeridos, que cuando menos deberá ser de 20 (Veinte) días hábiles contados a partir de la fecha en que haya transcurrido el plazo de 15 (Quince) días antes acordado, la “Arrendataria” podrá exigir la rescisión del presente instrumento ante la autoridad judicial, siempre que se haya acreditado fehaciente e incontestablemente la existencia de dichos vicios ocultos y que estos impidan a la “Arrendataria” el uso y disfrute del “Inmueble”, de manera total y por un período mayor a 3 (Tres) meses, sin derecho de la “Arrendataria” a exigir del “Arrendador”, pago de daños y/o perjuicios, ni reembolso de gasto alguno.-----

**23. RESCISIÓN POR IMPOSIBILIDAD DE USO Y DISFRUTE DEL BIEN ARRENDADO.-** Ante los supuestos que: i) por causas imputables directa y exclusivamente al “Arrendador”, por caso fortuito o por fuerza mayor, la “Arrendataria” se encuentre impedida para usar y disfrutar todas y cada una de las partes de las que se compone el “Inmueble”, ii) que dicha imposibilidad de uso sea por un período mínimo de 3 (Tres) meses consecutivos y iii) siempre que la “Arrendataria” haya tenido debidamente asegurado el “Inmueble” en términos de este instrumento, el presente contrato podrá ser rescindido por cualquiera de las partes, sin derecho de la “Arrendataria” a exigir del “Arrendador”, pago de gasto, pena convencional, indemnización, daño y/o perjuicio alguno por dicha causa, supuesto ante el cual el “Arrendador” se obliga a devolver a la “Arrendataria” el depósito en garantía que hubiere recibido, sin intereses y sin menoscabo del derecho del “Arrendador” a descontar del mismo cualquier adeudo que exista a cargo de la “Arrendataria” por el concepto que fuese, ya sea de manera enunciativa mas no limitativa, por rentas, multas, penas convencionales, indemnizaciones, “Servicios”, “Permisos”, intereses y/o accesorios; el supuesto contemplado en este párrafo no aplicará cuando la imposibilidad de uso se refiera solo a una parte del “Inmueble” y la “Arrendataria”, en todo caso, quedará obligada al pago de las rentas hasta el día en que desocupe totalmente el “Inmueble” y el “Arrendador” lo reciba por escrito de conformidad. -----  
La “Arrendataria” deberá notificar notarialmente y por escrito al “Arrendador” la imposibilidad de uso del “Inmueble”, indicando su causa y acreditándolo mediante un dictamen pericial realizado por una empresa privada líder especializada en el área y de reconocido prestigio, a efecto que el “Arrendador”, dentro de los 15 (Quince) días hábiles siguientes a dicha notificación, informe a la “Arrendataria”: i) si la causa de imposibilidad de uso existe y, en su caso, si la misma es imputable directa y exclusivamente al “Arrendador”, ii) si esta le impide a la “Arrendataria” utilizar la totalidad del “Inmueble” y iii) si el “Arrendador” está en aptitud de reparar el desperfecto o corregir la causa del impedimento de uso, siempre que ello fuere técnica, física y económicamente factible, conforme a las posibilidades e intereses del “Arrendador”. El término de 3 (Tres) meses consecutivos estipulado en el párrafo anterior, comenzará a correr a partir a la finalización del plazo de 15 (Quince) días hábiles antes acordado o de la respuesta en sentido negativo para reparar el “Inmueble” por parte del “Arrendador”, lo que ocurra primero, siempre que se haya fehaciente e incuestionablemente acreditado que la causa de impedimento de uso cumplió con los 3 (Tres) requisitos descritos en el primer párrafo de la presente cláusula. -----

De presentarse el supuesto de imposibilidad de uso y disfrute total del “Inmueble” imputable directa y exclusivamente al “Arrendador”, la “Arrendataria” deberá dar todas las facilidades al “Arrendador” para que éste último, si así conviene a sus intereses, pueda corregir la causa que imposibilite totalmente el uso del “Inmueble”, incluyendo entre dichas facilidades, de ser necesario, la desocupación temporal, total o parcial, del “Inmueble”, siendo que en este último caso y únicamente para el evento en que se requiera una desocupación total, la “Arrendataria” quedará exenta del pago de la renta por los días que dure la correspondiente reparación, contados a partir de la fecha en que la “Arrendataria” haya desocupado totalmente el “Inmueble” y el “Arrendador” lo haya recibido por escrito de conformidad, continuando la exención hasta el día en que el “Arrendador” informe por escrito a la “Arrendataria” que la imposibilidad de uso ha cesado. -----

**24. ACUERDO TOTAL.-** Los derechos y obligaciones plasmados en este instrumento constituyen el acuerdo total alcanzado entre “Arrendador” y “Arrendataria” para el arrendamiento del “Inmueble”, conviniendo las partes que este contrato sustituye a cualquier otro convenio o acuerdo, verbal o escrito que pudiera existir, acordado o incluso suscrito con anterioridad entre los celebrantes, en el entendido que para que cualquier acuerdo, convenio, modificación, alteración o adición posterior a lo pactado en este contrato, pueda generar derechos y/o obligaciones a cargo de cualquiera de ellos, deberá plasmarse por escrito y tendrá que ser debidamente firmado por éstos o sus representantes debidamente facultados mediante instrumento notarial vigente, válidamente expedido. -----

Todo acuerdo, convenio, modificación, alteración o adición posterior relativa a este contrato, una vez firmado, se considerará parte integral de este instrumento, para ser ejecutado e interpretado conjuntamente con el mismo.-----

**25. DOMICILIOS PARA NOTIFICACIONES.-** Las partes acuerdan que, salvo que fuere específicamente establecido en otro sentido en cualquier cláusula de este instrumento, toda notificación o comunicado entre los celebrantes será efectuada en los domicilios de cada una de las partes que se detallan a continuación en relación a este contrato y con atención preferente, exclusivamente para efectos de cortesía, a la persona de contacto que se indica: -----

**DOMICILIO DEL “Arrendador” y su Apoderado Legal.-** El ubicado en la Calle \_\_\_\_\_ No.\_\_\_\_, Col. \_\_\_\_\_, México, Código Postal \_\_\_\_\_, con atención de cortesía al Señor \_\_\_\_\_. Dicho domicilio podrá ser cambiado en todo momento por el “Arrendador”, en cuyo caso se lo notificará por escrito a la “Arrendataria” para que esté al tanto del mismo.-----

**DOMICILIOS DE LA “ARRENDATARIA” y su Apoderado Legal.-** i) El ubicado en calle \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_, Col. \_\_\_\_\_, México, Código Postal \_\_\_\_\_, y/o ii) el domicilio del “Inmueble”, con atención de cortesía al señor \_\_\_\_\_, manifestando la “Arrendataria” que este último lugar, a partir de la fecha de inicio de vigencia del presente contrato, tendrá para todos los efectos legales el carácter de sucursal, expresando su conformidad en que el “Arrendador” pueda notificarla o emplazarla indistintamente en cualquiera de los domicilios antes precisados. En caso de que la “Arrendataria” sustituya el primero de sus domicilios señalados en esta cláusula, deberá indicar otro en el Estado de Nuevo León y notificárselo por escrito al “Arrendador”, en un término máximo de 3 (Tres) días hábiles siguientes a la fecha de cambio de domicilio, sin embargo, bajo ninguna circunstancia podrá sustituir o eliminar el correspondiente al “Inmueble”.-----

**26. ENCABEZADOS.-** Los encabezados de las cláusulas se insertan solamente de manera referencial, sin que de ninguna forma definan, limiten o extiendan el alcance o intención de las cláusulas en que se contienen.-----

**27. DIVISIBILIDAD.-** En caso de que, por mandato judicial, cualquier estipulación de este contrato resulte ilegal, inválida o inejecutable de conformidad con cualquier ley presente o futura, y si los derechos y obligaciones de las partes de conformidad con el presente instrumento no resultan total y materialmente afectados por dicha situación: (i) este contrato se interpretará y cumplirá como si dicha estipulación ilegal, inválida o inejecutable nunca hubiere formado parte del mismo, y, (ii) las estipulaciones restantes permanecerán vigentes y no se verán afectadas por la estipulación ilegal, inválida o inejecutable. -----

**28. LEGISLACIÓN APLICABLE, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Tanto el “Arrendador” como la “Arrendataria” manifiestan que toda vez que el “Inmueble” no se destina a uso habitacional, en este acto ratifican las renunciaciones que tienen hechas en el presente con apego a lo dispuesto por los artículos 6° y 7° del Código Civil para el Estado de Nuevo León, sometiéndose expresamente todos los nombrados en esta cláusula, para la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, a la legislación vigente y a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Estado de Nuevo León, renunciando expresamente al fuero de su domicilio actual o futuro o que por cualquier otra causa les llegare a corresponder.-----

El presente instrumento ha sido elaborado con el mismo tipo, tamaño y color de letra, ambas partes reconocen que en el mismo NO hay enmendaduras, borraduras o tachaduras, contiene \_\_ (\_\_\_\_) hojas carta útiles por ambas caras, más \_\_ (\_\_\_\_) hojas carta del Anexo “A” útiles por

una cara, sumando un total de \_\_ (\_\_\_\_) hojas tamaño carta; por tanto, siendo la legítima voluntad de los contratantes, éstos lo firman por cuadruplicado, al calce en esta página, así como al costado del resto, como constancia de aceptación de lo pactado, declarando a su vez que es la firma que utilizan para todos sus negocios. -----

LEÍDO POR TODAS LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO Y LOS ARTÍCULOS CORRESPONDIENTES de los ordenamientos citados, con la previa manifestación de conocer el alcance y contenido de todas y cada una de sus cláusulas, en virtud de haber contado con previa asesoría legal a su entera satisfacción, lo suscriben de conformidad en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el día \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ de 20\_\_ (\_\_\_\_).-----

**ARRENDADOR**

\_\_\_\_\_

**ARRENDATARIA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

-----*Fin de Texto*-----