

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, A LOS 16 DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2025, COMPARECIO POR UNA PARTE SR. JOSE RAFAEL DEVEZA MENDEZ EN CALIDAD DE ARRENDADOR, Y POR LA OTRA PARTE LA SRA. ALMA ROSA S. BENAVIDES GARZA, A QUIEN MAS ADELANTE SE LE DESIGNA COMO LA ARRENDATARIA QUIEN MANIFIESTA TENER LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO POR ASI CONVENIR A SUS INTERESES, CON BASE A LOS ANTECEDENTES QUE SON DEL ORDEN SIGUIENTE:

ANTECEDENTES

1.- MANIFIESTA LA ARRENDADORA QUE ES LEGITIMA PROPIETARIA Y TIENE LA PLENA POSESION DEL SIGUIENTE INMUEBLE; LA FINCA MARCADA CON EL NO. 311 DE LA CALLE ANDADOR DE LOS ANGELES, DE LA COLONIA INFONAVIT LOS ANGELES SECTOR 7, EN SAN NICOLAS DE LOS GARZA, EN EL ESTADO DE NUEVO LEON.

LA CUAL CONSTA E INCLUYE LOS SIGUIENTES BIENES MUEBLES QUE PARA EFECTO DEL PRESENTE CONTRATO SERAN CONSIDERADOS COMO ACCESORIOS DE LA FINCA: COCINA INTEGRAL EQUIPADA CON ESTUFA Y REFRIGERADOR, MUEBLE PARA EL MICROONDAS, Y MICRONDAS CAFETERA SILLON INDIVIDUALDE TELA 2 SILLONES NEGROS DE DOS PLAZAS DE VINIPIEL COMEDOR DE 6 SILLAS DE MADERA, 2 CAMAS INDIVIDUALES 1 BURO Y DOS CABECERAS Y UNA MATRIMONIAL 2 BUROS Y CABECERA 100% DE MADERA 3 ABANICOS DE TECHO, JUEGO DE BAUL DE PIE DE CAMA UN SILLON INDIVIDUAL MESA PEQUEÑA DE CENTRO DE VIDRIO 2 ROPERIAS CON CAJONERA DE MADERA DE 5 CAJONES 2 MINISPLIT NUEVOS MARCA MIRAGE, BOLIER. Y LAVADORA, EQUIPO COMPLETO DE BOMBA DE AGUA Y TINACO 3 ABANICOS DE TECHO TODOS LOS MUEBLES SON SEMINUEVOS.

2.- SIGUE MANIFESTANDO LA ARRENDADORA, QUE DICHO INMUEBLE CUENTA CON LAS INSTALACIONES Y LOS CONTRATOS CORRESPONDIENTES, NECESARIOS PARA LOS SERVICIOS DE AGUA, LUZ, GAS NATURAL MISMOS QUE PAGARAN LOS INQUILINOS Y QUE LOS PAGOS DE LOS MISMOS ESTAN AL CORREINTE HASTA LA FECHA, LOS RECIBOS DE LOS MISMOS SE ENTREGARAN CADA QUE SEA ENTREGADA LA RENTA.

3.-DECLARA ASI MISMO LA ARRENDADORA, QUE SOBRE DICHO INMUEBLE NO PESA NIN GUN DERECHO LEGAL O PERSONAL DE LOS QUE SEA TITULAR PERSONA EXTRAÑA AL PROPIETARIO Y QUE LIMITE EL USO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. ASI MISMO DECLARA QUE DICHO INMUEBLE NO PRESENTA NINGUN DEFECTO EN SU CONSTRUCCION Y, POR LO TANTO, AUNADO ESTA A LA INFRAESTRUCTURA QUE LO CONSTITUYE SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES PARA UTILIZARSE COMO CASA-HABITACION

4.- POR SU PARTE DECLARA EL ARRENDATARIO QUE HA CONSTATADO PERSONALMENTE LAS CONDICIONES FISICAS DEL INMUEBLE Y SUS INSTALACIONES, RAZON POR LA CUAL MANIFIESTA SU APROBACION EN CUANTO A LAS MISMAS Y POR LO ANTERIOR CONSIDERA ADEMAS QUE ESTE REUNE LOS REQUISITOS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE OPTIMOS PARA UTILIZAR EL INMUEBLE COMO: CASA-HABITACION DONDE PODRAN ESTAR 6 PERSONAS ADULTAS COMO MAXIMO

5.- FINALMENTE EXPRESAN LAS "PARTES" SU CONFIRMIDAD CON LOS MENCIONADOS "ANTECEDENTES" Y POR CONSECUENCIA DECIDEN CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUJETANDOLO A LAS CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN POR MEDIO DE LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA: LA ARRENDADORA OTORGA EN ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO Y ESTE RECIBE A ENTERA SATISFACCION, LA FINCA MARCADA CON EL NO. 311 DE LA CALLE ANDADORDE LOS ANGELES EN LA COLONIA INFONAVIT LOS ANGELES SECTOR 7 EN SAN NICOLAS DE LOS GARZA EN EL ESTADO DE NUEVO LEON.

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO MANIFIESTA QUE SIMULTANEAMENTE A LA FIMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO RECIBE MATERIALMENTE LA POSESION DEL INMEUBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, EN LAS CONDICIONES YA DESCRITAS Y CON LOS ACCESORIOS MENCIONADOS EN EL CAPITULO DE "ANTECEDENTES" ARRIBA TRANSCRITOS, OBLIGANDOSE A UTILIZARLO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO CASA-HABITACION Y OFICINA CON EL PERCIBIMIENTO DE QUE, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, LA ARRENDADORA PODRA EXIGIR LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO, CONFORME LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 2383 FRACCION II DEL CODIGO VIGENTE EN EL ESTADO DE NUEVO LEON.

TERCERA: EL ARRENDATARIO EN ESTE ACTO SE OBLIGA A PAGAR PUNTUALMENTE EL DIA 10 DE CADA MES POR CONCEPTO DE RENTA, LA SUMA DE \$8,000.00 (OCHO MIL QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), IMPORTE QUE SE OBLIGA A ENTREGAR A LA ARRENDADORA EN EFECTIVO EN LA CASA RENTADA O EN SU DEFECTO EN LA CUENTA DE CHEQUES NO 0582101210 DEL BANCO BANORTE PROPIEDAD DE LA ARRENDADORA, Y SE LE ENTRAGARA UN RECIBO DE DINERO PARA COMPROBAR EL PAGO DE LAS RENTAS ESTIPULADAS EN EFECTIVO EN ESTE CONTRATO, ASI MISMO CONVIENEN AMBAS PARTES ATRAVEZ DE AUMENTO AL SEXTO MES EN CONCORDANCIA CON EL INDICE INFLACIONARIO (INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR), LO ANTERIOR EN EL ENTENDIDO QUE AL SEPTIMO MES DEVERA PAGAR LA NUEVA RENTA QUE SERA DE \$8000 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N.)

NOTA. - ACUERDAN QUE SI EL ARRENDATARIO LE HACE MEJORAS A LA FINCA SERAN POR SU CUENTA Y NO DE LA ARRENDADORA.

CUARTA: LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO ACUERDAN Y ASI LO ESTABLECEN EN LA PRESENTE CLAUSULA, QUE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO ES EXPRESAMENTE DETERMINADA A UN PLAZO DE 6 MESES Y QUE DICHO PERIODO COMENZARA A PARTIR DEL DIA 16 DE AGOSTO DEL AÑO 2025, HASTA EL DIA 16 DE FEBRERO DEL AÑO 2026 SIN NECESIDAD DE DAR AVISO POR ESCRITO O CUALQUIER FORMA DE DESAHUCIO A CUYO EFECTO EL ARRENDATARIO RENUNCIA EXPRESAMENTE A LOS PRIVILEGIOS Y PRORROGAS QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 2379, 2380 Y 2381 DEL CODIGO CIVIL INVOCADO. EL ARRENDATARIO ES DE ACUERDO EN PAGAR A LA ARRENDADORA UN MES DE RENTA EN CASO DE DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL CONTRATO A PARTIR DE LA FIRMA DEL MISMO, COMO PENA CONVENCIONAL, DEBIENDO AVISAR CON 30 DIAS DE ANTICIPACION Y POR ESCRITO.

ASI MISMO LAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE UN MES DE RENTA DEL PRESENTE CONTRATO SE DARA POR RESCINDIDO, DANDO COMO PLAZO 5 DIAS HABILES. EN CASO DE UNA RESCISION DE CONTRATO LOS GASTOS JURIDICOS EN QUE SE INCURRAN EN LA GESTION DE COBRANZA Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO SERAN A CARGO DEL ARRENDATARIO, ESTO IMPLICARA PERDER EL DERECHO DE LA DEVOLUCION DEL DEPOSITO.

QUINTA: LA ARRENDADORA SE OBLIGA POR VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2306 FRACCION II DEL CODIGO CIVIL EN EL ESTADO A REALIZAR LAS REPARACIONES NECESARIAS SI FUECE NECESARIO PARA COSERVAR EL INMUEBLE EN LAS CONDICIONES QUE SE ENCUENTRA Y QUE SON LAS QUE PERMITAN UTILIZARLOS COMO: CASA-HABITACION

SEXTA: EL ARRENDATARIO POR SU PARTE SE OBLIGA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2338 DEL CODIGO CIVIL ANTES CITADO, A HACER LAS REPARACIONES DE LOS DETERIOROS CAUSADOS POR LAS PERSONAS QUE HABITEN O UTILICEN LA FINCA ARRENDADA ASI COMO LAS MEJORAS QUE LE QUIERA HACER PARA SU PROPIA COMODIAD, A ESTE SENTIDO ADEMÁS SE OBLIGA A CUIDAR Y MANTENER DICHA FINCA ASI COMO TODOS LOS MUEBLES DESCRITOS EN LA CARATULA DE LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO ETC.

SEPTIMA: LA ARRENDADORA NO SE OBLIGA A REALIZAR NINGUNA MEJORA, ES DECIR AQUELLAS QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACION DE LA FINCA Y QUE TENGAN COMO FINALIDAD EL LUJO LA COMODIDAD O UNA MAYOR FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES ACTUALES.

OCTAVA: EL ARRENDATARIO ACEPTA POR ASI CONVENIR A SUS INTERESES A PAGAR DE SU PROPIO PECULIO Y DEJAR EN BENEFICIO DE LA FINCA ARRENDADA, CUALQUIER MEJORA DEL GENERO DESCRITO EN LAS CLAUSULAS ANTERIORES QUE POR SU EXCLUSIVA VOLUNTAD Y CONVENIENCIA REALIZARA. LO ANTERIOR SERA VALIDO SALVO PACTO EN CONTRARIO, QUE DEBERA EXTENDERSE POR ESCRITO Y EN FORMA SEPARADA A ESTE INSTRUMENTO, SIN EMBARGO, EN CUALQUIER CASO, ESTA Y ESTARA OBLIGADO A PEDIR AUTORIZACION A LA ARRENDADORA Y OBTENER TAL EN FORMA ESCRITA PARA PODER LLEVAR A CABO DICHAS MEJORAS.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, EL ARRENDATARIO RENUICIA EXPRESAMENTE A LOS BENEFICIOS EN SU CARÁCTER LE OTORGAN LOS ARTICULOS 2317 FRACCIONES II Y III Y 2318 DE LA LEGISLACION ANTES INVOCADA.

NOVENA: EL ARRENDATARIO POR SU LIBRE VOLUNTAD Y POR DISPOSICION DE LOS ARTICULOS 2309 Y 2313 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE NUEVO LEON QUEDA OBLIGADO DESDE AHORA A INFORMAR A LA ARRENDADORA A LA BREVEDAD POSIBLE, LA NECESIDAD DE REPARACIONES Y DE TODA USURPACION O NOVEDAD DAÑOSA QUE OTRO HAYA HECHO O REPARE EN LA FINCA ARRENDADA, BAJO PENA DE PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SU OMISION CAUSE.

DECIMA: COMO CONSECUENCIA DE QUE EL ARRENDATARIO HA RECIBIDO LA FINCA CON EXPRESA DESCRIPCION DE LAS PARTES ACCESORIOS DE QUE SE COMPONE, SE COMPROMETE Y SE OBLIGA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2336 DE LA CITADA LEY A DEVOLVERLA AL CONCLUIR EL ARRENDAMIENTO TAL COMO LA RECIBIO O TODAVIA EN MEJORES CONDICIONES.

DECIMA PRIMERA: LAS "PARTES" CONTRATADAS CONVIENEN QUE, A PARTIR DE ESTA FECHA, EL PAGO DE LOS SERVICIOS DE AGUA, LUZ, GAS, Y CUALQUIER OTRO QUE LLEGARA A CONTRTARSE O CONTRAERSE, SERA A CARGO Y POR CUENTA EXCLUSIVA DEL ARRENDATARIO MISMOS QUE SE ENCUENTRAN AL CORRIENTE EN EL PAGO

DECIMA SEGUNDA: GARANTIA, PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES A CARGO DE EL ARRENDATARIO CONSIGNADAS EN ESTE CONTRATO SR RAFAEL DEVEZA POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN LO PERSONAL SE CONSTITUYE FIADOR SOLIDARIO DEL ARRENDATARIO, CON DOMICILIO EN AVENIDA A 710 CENTRAL DE CARGAS GUADALUPE, N.L. NO. TEL .2291611565

GARANTIZANDO TODAS LAS OBLIGACIONES QUE EL ARRENDATARIO CONTRAE EN EL PRESENTE CONTRATO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LOS BENEFICIOS DEL ORDEN, EXCLUSION Y DIVISION Y A LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ARTICULOS 2738, 2739, 2740, 2741 DEL MISMO CODIGO

DECIMA TERCERA: LA ARRENDADORA EN ESTE ACTO RECIBE DE MANOS DEL ARRENDATARIO LA SUMA DE \$16,000.00 (DIESECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), POR CONCEPTO DE PAGO DE UN MES DE DEPOSITO QUE SE CUBRIRA AL TERMINAR EL MES EN CURSO Y UN MES DE RENTA ADELANTADA. QUE SE CUBRIRA A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO QUEDANDO ESTABLECIDO QUE AL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO LA ARRENDADORA REEMBOLSARA LA CANTIDAD QUE AQUÍ RECIBE POR CONCEPTO DE DEPOSITO DE 8000 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) AL ARRENDATARIO PREVIA VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO REFERENTE AL PAGO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS MENCIONADOS EN LA CLAUSULA DECIMO PRIMERA ANTERIOR Y DE QUE NO EXISTA NINGUN ADEUDO POR CONCEPTO DEL PAGO DE RENTAS Y FINALMENTE DE QUE LA FINCA SE LA DEVUELVA EN LAS CONDICIONES EN QUE SE ARRENDO COMO MINIMO, EN UN PLAZO DE NO MAYOR DE 60 DIAS, A APTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACION, LO ANTERIOR CONFORME AL ARTICULO 2316 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE NUEVO LEON. ESTE CONTRATO SE FIRMA EL DIA 16 DEL PRESENTE MES

DECIMA CUARTA: LA ARRENDADORA POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO Y EN FORMA ESPECIAL Y EXPRESA PROHIBE AL ARRENDATARIO SUBARRENDAR LA FINCA QUE ES MOTIVO DE ESTE CONTRATO A TODA PERSONA EN CUALQUIER TIEMPO Y FORMA. PARA EL CASO DEL INCUMPLIMIENTO DE ESTA DISPOSICION POR PARTE DEL ARRENDATARIO, SE CONSTITUIRA LA CAUSAL DE RESCICION CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2383 FRACCION III, LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE PODER EXIGIR A ESTE Y AL SUBARRENDATARIO, EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

DEDIMA QUINTA: ASI MISMO CONVIENEN LAS "PARTES" CONTRATADAS PARA EL CASO DE QUE EL ARRENDATARIO O LA ARRENDADORA FALLEZCA, ESTANDO VIGENTE EL PRESENTE CONTRATO ESTE DEBERA DE RESCINDIRSE.

DECIMA SEXTA: LA ARRENDADORA JUNTAMENTE CON EL ARRENDATARIO CONVIENEN QUE, PARA LA INTERPRETACION, CUMPLIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE MONTERREY, N. L.

POR LO QUE RENUNCIAN DESDE AHORA A CUALQUIER FUERO QUE POR RAZON DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO PUDIERE CORRESPONDERLES.

GENERALES

POR SUS GENERALES, LOS COMPRECIENTES DECLARAN SER:

LA ARRENDADORA LA SRA. ALMA ROSA S. BENAVIDES GARZA, MEXICANA, MAYOR DE EDAD, PROFESIONISTA, AL CORREINTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA SIN ACREDITARLO AL MOMENTO CON DOMICILIO EN LA CALLE VIA FRESNOS 616 DE LA COLONIA VIVENZA EN SAN NICOLAS DE LOS GARZA N. L., CON NUMERO TELEFONICO 811-387-0909

EL ARRENDATARIO ES LA EMPRESA INVERMEX S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN AVENIA A 710 CENTRAL DE CARGA GUADALUPE, N.L. CP 67129

EL FIADOR SR. JOSE RAFAEL DEVAZA MENDEZ MEXICANO, MAYOR DE EDAD, PROFESIONISTA, AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, SIN ACREDITARLO AL MOMENTO

FINALMENTE, LAS PARTES CONTRATADAS MANIFIESTAN QUE, EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE ERROR, DOLO, VIOLENCIA FISICO O MORAL, NI OTRA CAUSA QUE PUDIESE DAR LUGAR A SU NULIDAD ABSOLUTA O RELATIVA, QUE COMPRENDEN EL ALCANCE LEGAL DE LO ESTABLECIDO Y QUE POR ELLO SE OBLIGAN EN LA MANERA Y TERMINOS EN QUE AQUÍ CONSTA QUE QUICIERON HACERLO, ATENDIENDO A LO DISPUESTO Y PERMITIDO POR EL CODIGO CIVIL VIENTE EN EL ESTADO DE NUEVO LEON EN SUS ARTICULOS 1729 Y 1736. EN VISTA DE LO ANTERIOR FIRMAN DE CONFORMIDAD A LOS 16 DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2025 EN LA CIUDAD DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA N.L.

ARRENDATARIO

ARRENDADORA

SR JOSE RAFAEL DEVEZA M

ALMA R. BENAVIDES GARZA

FIADOR
