

CONTRATO, celebrado entre el (los) señor (es) INMOBILIARIA LOPEZ VIADERO, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR LA SRA. MA. DE LOURDES LOPEZ PALAU Y MOVIMIENTO CIUDADANO, REPRESENTADO POR SU CORDINADOR ESTATAL EL C.P. EUGENIO GOVEA ARCOS. Para lo cual en lo sucesivo al (los) primero (s) se le (s) denominará el arrendador y al (los) segundo (s) como el arrendatario, para el arrendamiento del LOCAL marcado con el Núm. 1103 de la calle de INDEPENDENCIA de esta Ciudad con arreglo a las siguientes:

DECLARACION UNICA: Declaran todas las partes:

Que los bienes y recursos que son materia de este contrato no provienen en forma alguna de actividades ilícitas, ni de actos de delincuencia organizada, ni han sido utilizados para la comisión de delitos de ninguna especie.

CLAU S U L A S :

PRIMERA.- INMOBILIARIA LOPEZ VIADERO, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR LA SRA. MA. DE LOURDES LOPEZ PALAU da (n), y MOVIMIENTO CIUDADANO, REPRESENTADO POR SU CORDINADOR ESTATAL EL C.P. EUGENIO GOVEA ARCOS, toma en arrendamiento el Inmueble antes referido.

SEGUNDA.- El término del arrendamiento será, A PARTIR DEL 16 DE FEBRERO DEL 2021 AL 15 DE FEBRERO DEL 2022, forzosos para las partes y el arrendatario renuncia a los artículos 2315, 2317 y 2318 del Código Civil.

TERCERA.- La renta mensual de \$ 27,025.00 (VEINTISIETE MIL VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N.) Más IVA. Que comenzará a correr desde hoy sea cual fuera la fecha en que el arrendatario ocupe el inmueble. El arrendatario y el arrendador convienen en que la renta mensual fijada en este contrato aumente o disminuya cada Año en la proporción del porcentaje que de inflación o deflación marque el Índice de Precios al Consumidor que establece el INEGI Más 5 puntos de dicho Índice, por lo que renuncian al Art. 2282 del Código Civil para San Luis Potosí.

CUARTA.- El arrendatario especialmente contrata que la renta se pagará por meses adelantados computados desde hoy, en esta Ciudad.

QUINTA.- Si al terminar el plazo fijado (cuando sea forzoso) en la cláusula segunda, continúa el arrendatario ocupando el inmueble, a partir de entonces la duración del arrendatario será voluntaria; en este caso cualquiera de los contratantes lo puede dar por concluido a su arbitrio sin necesidad de declaración judicial. Cuando el arrendador lo dé por terminado notificará al arrendatario que desocupe dentro del plazo de treinta días, a partir de la fecha en que le haga la notificación, sin que requiera formalidad especial; si el arrendatario es quien decide terminar el contrato, notificará al arrendador su intención de desocupar el inmueble con treinta días de anticipación, que comenzarán a contarse a partir de la fecha en que éste reciba dicha notificación por escrito, quedando facultado el arrendador para anunciar desde luego el alquiler del inmueble y ponerle cédulas alusivas. En caso de que el arrendatario no desocupe el inmueble en el plazo señalado por el arrendador, se compromete a pagar al arrendador la renta mensual aumentada en el ciento por ciento de la que esté vigente en la fecha del aviso, conforme a la cláusula tercera durante los primeros tres meses que tarde en entregar el inmueble; si transcurrido este plazo no ha hecho la entrega el arrendatario, automáticamente aumentará la pensión rentística en un 20% cada mes hasta la total desocupación y entrega de la cosa dada en arrendamiento.

Que la suscripción de este contrato por parte de "EL ARRENDATARIO" no genera de ninguna manera el derecho de adquirir en propiedad "EL INMUEBLE" por prescripción positiva.

SEXTA.- Aunque el arrendador reciba las rentas en fecha distinta a la estipulada o admita abonos por cuenta de las mismas, no se entenderá novado este contrato ni en cuanto a los términos ni en cuanto a la forma de pago.

SEPTIMA.- El inmueble se destinará exclusivamente para OFICINAS y si el arrendatario hace otro uso distinto de él, éste será motivo suficiente para rescindir este contrato sin necesidad de declaración judicial, y obligarlo a que desocupe, judicial o extrajudicialmente, aún cuando todavía esté transcurriendo el plazo fijado en la cláusula segunda de este instrumento.

"EL ARRENDATARIO" manifiesta Bajo Protesta de Decir Verdad que se dedica para oficina y que no realiza actividad alguna que sea ilícita o constituya delito y que es lícito el origen del dinero con el que pagará la renta.

En consecuencia, queda estrictamente prohibido que "EL ARRENDATARIO" lleve a cabo en el inmueble arrendado o realice o permita que se realicen actividades o hechos ilícitos tipificados como delitos por las leyes penales.

OCTAVA.- No podrá el arrendatario sin consentimiento del arrendador dado por escrito ceder o subarrendar el inmueble o parte del mismo, y si lo hace queda de manifiesto el no tener interés por el inmueble refiere por lo que el arrendador puede disponer de él de inmediato.

ELIMINADO 1

NOVENA.- No podrá el arrendatario cambiar la distribución actual del inmueble que toma en arrendamiento, ni abrir puertas nuevas ni ventanas ni cerrar las que existen, así como tampoco podrá hacer construcciones de ninguna especie en dicho inmueble, pues para hacerlo necesita el permiso dado por escrito del arrendador.

DECIMA.- Sin que signifique derogación de lo estipulado en la cláusula próxima anterior, todas las mejoras ya sean necesarias, útiles o voluntarias que hiciere el arrendatario en el inmueble objeto de este arrendamiento, quedarán en beneficio de dicho inmueble sin que el arrendador tenga obligación de indemnizar al arrendatario el valor de dichas mejoras, sancionadas por el Art. 2253 del Código Civil.

DECIMA PRIMERA.- Todo mes empezado será pagado íntegro de suerte que si el arrendatario entregare las llaves a principios o a mediados del mes tendrá que pagar como si desocupara el inmueble hasta el día último. En ningún caso y por ningún motivo podrá el arrendatario retener el pago de las rentas ni aún bajo el pretexto de faltas de compostura en la finca arrendada.

DECIMA SEGUNDA.- El arrendatario recibe el inmueble con el inventario que aparece al final o anexo de este contrato; todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento, con el deterioro natural del uso, siendo por su cuenta los gastos de reparación, y se obliga a indemnizar al arrendador de cualquier deterioro posterior que apareciere en el inmueble arrendado causado por su culpa o negligencia. El arrendatario conservará aseados y al corriente los fregaderos, caños y excusados del inmueble, y todas las composturas que requieran durante el tiempo que lo ocupe serán por su exclusiva cuenta. Por ser las reparaciones que requiere este inmueble por cuenta del arrendatario, este conviene en no hacer responsable al arrendador de cualquier daño o perjuicio que pueda resentir por el estado de la finca a que se refiere este contrato, sea cual fuere el origen o causa de tales daños o perjuicios, ya que conoce perfectamente el estado en que se encuentra el inmueble materia de este contrato por lo que renuncia a la protección que pueda otorgarle el Artículo 2250 del Código Civil.

Cuando en el inmueble existan áreas comunes y/o cajones de estacionamiento, el arrendatario se compromete a mantenerlas limpias para no afectar ni a su local, ni a los locales vecinos.

DECIMA TERCERA.- Si en el inmueble a que pertenece el objeto de este contrato hay otros arrendatarios, no podrá el arrendatario hacer uso de los patios, corredores, escaleras, azoteas y demás instalaciones sino únicamente para el tránsito o para el servicio indispensable del inmueble arrendado y en este caso, se le prohíbe expresamente tener animales que molesten o perjudiquen a los demás arrendatarios o maltraten la finca.

DECIMA CUARTA.- En caso de que por falta de cumplimiento de este contrato, diere lugar el arrendatario a contienda judicial, serán por su cuenta todos los gastos y costas que al arrendador le originen, aún los de ejecución.

DECIMA QUINTA.- El arrendatario se obliga a cuidar de que no se constituya ninguna clase de servidumbre sobre o en la finca arrendada, sin perjuicio de cumplir lo determinado por el Artículo 2248 del Código Civil.

DECIMA SEXTA.- El arrendatario se obliga a contratar una póliza de seguro contra incendios con endoso de riesgos hidrometeorológicos, por el inmueble objeto de este contrato, con vigencia anual. Por la cantidad de **\$1,700,000.00 (UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** y a favor del arrendador. Al presentar la póliza al arrendador, se le exonerará al arrendatario de la responsabilidad que le establecen los Artículos 2264, 2265, 2266 y 2268 del Código Civil vigente en el Estado.

Serán causales de rescisión del presente contrato:

A). - Si "EL ARRENDATARIO" destina la finca arrendada a un fin diferente al estipulado en la Cláusula Séptima o lo destina a la realización de hechos o actividades ilícitas o permite que se lleven a cabo por terceras personas en el inmueble arrendado.

B). - Si "EL ARRENDATARIO" deja de pagar en los plazos establecidos el pago por concepto de renta, sus incrementos e intereses de acuerdo a la Cláusula Tercera y Vigésima.

C). - Si "EL ARRENDATARIO" varía el inmueble arrendado, aún con el carácter de mejora sin el previo consentimiento dado por escrito por "EL ARRENDADOR"

D). - Si "EL ARRENDATARIO" guarda, conserva, comercializa, administra o tiene en la finca arrendada materiales explosivos o inflamables o sustancias tóxicas o enervantes o cualesquiera otra prohibida por la ley.

E). - Si "EL ARRENDATARIO" causa daños al inmueble arrendado y no los repara.

F). - Si "EL ARRENDATARIO" subarrienda, traspasa el inmueble arrendado, cede los derechos de este contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.

Ambas partes convienen en que los bienes y recursos que son materia de este contrato no provienen en actividades ilícitas ni han sido utilizados en la comisión de delitos, tal y como se ha declarado en

Declaraciones; razón por la cual si por causas imputables a una de las partes aquí contratantes EL INMUEBLE o los recursos utilizados para su arrendamiento fueran objeto de alguna acción de extinción de dominio, este contrato se rescindirá de manera automática, y la parte que hubiere dado causa a dicha acción perderá todo el interés y derechos que a su favor se establece en este contrato, obligándose además a pagar a la parte inocente todos los daños y perjuicios que le causare por estas razones, incluyendo los gastos y costas que la inocente tuviere que erogar para la defensa de sus legítimos intereses dentro del proceso de extinción de dominio.

DECIMA SEPTIMA- Los contratantes para la ejecución de este contrato se sujetan a la jurisdicción de los señores jueces de esta Ciudad, con renuncia expresa del fuero de su domicilio en los términos del artículo 151 del Código de Procedimientos y convienen además de que todo lo que no esté determinado en este contrato se regirán por las disposiciones relativas del Título VI del libro Cuarto del Código Civil.

DECIMA OCTAVA - SR. EUGENIO GUADALUPE GOVEA ARCOS con dirección [REDACTED] y teléfono [REDACTED] que también comparece e interviene en este contrato con renuncia expresa de los beneficios de orden y exclusión de que tratan los artículos 2644 del Código Civil se constituye en fiador de MOVIMIENTO CIUDADANO, por todas las obligaciones que ha contraído en las presentes cláusulas se obliga a que su responsabilidad durará mientras dure la del arrendatario aunque haya pasado el término legal o convencional del arrendamiento. Renuncia igualmente a los artículos 2279, 2650, 2672, 2675, 2676, 2678, 2679, 2318 del Código Civil y por lo mismo no podrá pedir plazo para hacer la exclusión, ni quedará libre de la responsabilidad aunque no pueda subrogarse en los derechos del arrendador y aún en el caso de que se conceda prórroga al arrendatario para el pago de las rentas y demás obligaciones.

DECIMA NOVENA.- Queda también expresamente convenido que los servicios de agua, energía eléctrica y teléfono serán pagados por la exclusiva cuenta del arrendatario. Si por cualquier circunstancia las Empresas que proporcionan los servicios anteriores, exigieren el pago de adeudos originados durante el tiempo en que el arrendatario tuvo la posesión de la finca, y sin que influya la circunstancia de que ya la hubiera desocupado y entregado con anterioridad, queda obligado a liquidar el importe de las sumas exigidas, siendo responsable de cualquier daño o perjuicio que ocasione al arrendador por la negativa de dichas Empresas a ofrecer nuevamente tales servicios dentro de la finca, como consecuencia de la falta de pago de dichos servicios.

VIGESIMA- El importe de la renta estipulada en el presente contrato será liquidada por el arrendatario en el domicilio del arrendador, ubicado en [REDACTED] por lo que en caso de retraso en el pago que deberá ser el día 16 (DIECISEIS) de cada mes, causará un interés del 10% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su vencimiento.

VIGESIMA PRIMERA- Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustible, energía eléctrica y los aparatos alimentados con estos elementos que se hagan dentro de la finca a que se refiere este contrato, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del arrendatario ya que recibe las instalaciones y aparatos según inventario en perfecto estado de funcionamiento y es su obligación mantenerlas en la misma forma, por lo que exime desde ahora de cualquier responsabilidad al arrendador y además se hace responsable por daños que pueda ocasionar a la finca o a terceras personas, renunciado a los artículos 2241, 2254 y 2252.

VIGESIMA SEGUNDA.- Por razón de que la Ley de Ingresos del Municipio de la Capital, responsabilizan a los propietarios de las fincas por el mal uso que se haga del agua y medidores de la misma; el arrendatario desde el momento de celebrar este contrato acepta que estas dos cosas quedan bajo su cuidado, por lo que se responsabiliza ante el arrendador por cualquier multa o sanción que le impongan.

VIGESIMA TERCERA.- El Impuesto al Valor Agregado será invariablemente a cuenta del arrendatario según los artículos 1o. párrafo IV y 23o. de la Ley a excepción de los exentos en los términos del artículo 20 de la misma ley.

VIGESIMA CUARTA.- Como garantía de pago de desperfectos y consumo de energía eléctrica se deja un depósito por la cantidad de \$ 27,025.00 (VEINTISIETE MIL VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N.) por faltantes que resulten en el momento de desocupación, el cual se reembolsara al arrendatario al presentar los recibos de servicios liquidados al corriente y el inmueble en perfectas condiciones. En el caso de que el arrendatario no cumpla con el plazo establecido en la cláusula 2ª esta de acuerdo en perder este depósito por concepto de penalización a favor del arrendador. Se compromete el arrendatario a actualizar este depósito en garantía en caso de renovación de contrato al importe de la nueva renta.

4/4

VIGESIMA QUINTA- Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario se obliga a acudir al domicilio del arrendador o de quien en sus derechos represente, para recabar constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

ELIMINADO 1

VIGESIMA SEXTA.- El arrendatario manifiesta su conformidad para que en caso de desahucio que se le embarguen bienes de los que introduzca en la localidad arrendada, declarando desde hoy que son de su exclusiva propiedad, mismas que entregará inmediatamente a la persona que nombre como depositaria el arrendador, sin que por esto tenga que otorgarse fianza.

VIGESIMA SEPTIMA.- Las partes acuerdan que el Arrendador tendrá la facultad de ceder, traspasar, y/o enajenar, los derechos y obligaciones a su favor derivadas del presente Contrato a cualquier tercero, sin requerir autorización del Arrendatario.

Por lo anterior, únicamente será suficiente la notificación previa y por escrito que realice el Arrendador al Arrendatario, en la cual deberá constar la firma de enterado de éste último.

Asimismo y derivado de lo enunciado en los párrafos precedentes las Partes acuerdan que en la notificación que realice el Arrendador al Arrendatario deberá adjuntar, el número de cuenta de la Institución de Crédito donde deban ser depositadas las rentas.

VIGESIMA OCTAVA.- Los contratantes reconocen expresamente que a los artículos del Código Civil a que han renunciado en el presente contrato son perfectamente válidos, puesto que las disposiciones legales a que se refieren no se consideran del orden público, según interpretación de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación contenida en ejecutorio que aparece en la Página 269 de la 4a. Parte Tercera Sala, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965.

VIGESIMA NOVENA.- Declaran expresamente los contratantes que al firmar el presente contrato, tuvieron a la vista los Códigos Legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los artículos mencionados, por lo que no existe en este contrato error, dolo, lesión, intimidación ni otra causa que pueda motivar la rescisión o nulidad del mismo. Declaran las partes que intervienen en el presente contrato su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del mismo a la jurisdicción de los señores jueces de esta Ciudad, renunciado expresamente al fuero de su domicilio actual y futuro, mismos que lo firman de conformidad.

INVENTARIO

CHAPAS -----	C -----
LLAVES -----	O -----
VIDRIOS -----	M -----
VENTANAS -----	P -----
PUERTAS -----	L -----
SANITARIOS -----	E -----
SOCKETES -----	T -----
APAGADORES -----	O -----

San Luis Potosí, S. L. P., a 16 de FEBRERO del 2021.

LOS ARRENDADORES
INMOBILIARIA LOPEZ VIADERO,
S.A. DE C.V., REPRESENTADA
POR

ELIMINADO 1

LA SRA. MA. DE LOURDES LOPEZ
PALAU

EL ARRENDATARIO

MOVIMIENTO CIUDADANO,
REPRESENTADO POR SU
CORDINADOR ESTATAL EL C.P.
EUGENIO GOVEA ARCOS

EL FIADOR

SR. EUGENIO GUADALUPE GOVEA
ARCOS
CERRO NUEVO 425, LOMA VERDE,
C.P. 78214 SAN LUIS POTOSI, S.L.P.