

ARRENDAMEX

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA HMS SA DE CV, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JORGE EDUARDO HERNANDEZ ALVAREZ (EN LO SUCESIVO EL 'ARRENDADOR'), Y POR LA OTRA JORGE HUMBERTO RAMIREZ MARTINEZ, (EN LO SUCESIVO EL 'ARRENDATARIO'), Y ASUMIENDO LA CALIDAD DE OBLIGADO SOLIDARIO, GRUPO HOTELERO PLATINO DE LEON SA DE CV REPRESENTADA POR JORGE HUMBERTO RAMIREZ MARTINEZ (EN LO SUCESIVO EL 'OBLIGADO SOLIDARIO'); PARA CUYOS EFECTOS LAS PARTES MANIFIESTAN LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara el ARRENDADOR por conducto de su representante:

- A).- Que es una Sociedad Mercantil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la póliza número 3433, otorgada en la Ciudad de GUADALAJARA, el día 7 de marzo de 2013 ante la fe del Licenciado AGUSTIN IBARRA GARCIA DE QUEVEDO, Notario Público número 17 de la Plaza del Estado de JALISCO inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de GUADALAJARA bajo Folio Mercantil Electrónico 73527*1;
 - B).- Que cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada al tenor del presente instrumento, acreditándolo con Escritura Pública número 6404 otorgada el día 4 de septiembre de 2017 ante la fe del licenciado AGUSTIN IBARRA GARCIA DE QUEVEDO, Notario Público número 17 de la ciudad de GUADALAJARA manifestando Bajo Protesta de Decir Verdad, que dichas facultades no le han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas en forma alguna;
 - C).- Que de conformidad con su objeto social, puede celebrar el presente CONTRATO, siendo su voluntad obligarse conforme a los términos y condiciones aquí estipulados;
 - D).- Que es su intención celebrar el presente CONTRATO, en los términos y circunstancias que se establecen, y cuenta con los recursos suficientes para cumplir las obligaciones que le deriven del presente CONTRATO;
 - E).- Que posee a título bastante y suficiente para otorgar el uso, goce y disfrute temporal, así como para en su momento enajenar o transmitir la propiedad del VEHÍCULO descrito en la cláusula tercera;
- II.-**

Declara el ARRENDATARIO por su propio derecho:

- A).- JORGE HUMBERTO RAMIREZ MARTINEZ, Ser persona física, mayor de edad, de nacionalidad MEXICANA, con un estado civil de SOLTERO/A, con una ocupación de EMPRESARIO, con domicilio en: CALLE B JUAREZ 221 INT A CENTRO, LEON, GUANAJUATO 37000. Con capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente CONTRATO.
- B).- Que tiene la capacidad de ejercicio necesaria para celebrar el presente CONTRATO, siendo su voluntad obligarse conforme a los términos y condiciones aquí estipulados;
- C).- Que es su intención celebrar el presente CONTRATO, en los términos y circunstancias que se establecen, y cuenta con los recursos bastantes para cumplir las obligaciones que le deriven del presente CONTRATO.

III.- Declara(n) el(los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) en su propio derecho por conducto de su(s) representante(s):

- A).- GRUPO HOTELERO PLATINO DE LEON SA DE CV, que es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la poliza 24128, otorgada en la ciudad de LEON el día 5 de marzo de 2021 ante la fe del Licenciado JOSE MARIA SEPULVEDA MENDOZA, Notario Publico numero 26 de la Plaza del Estado de GUANAJUATO inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de LEON bajo Folio Mercantil Electronico N-2012027306. Que cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada al tenor del presente instrumento, acreditado con la Escritura Publica Numero 24128 otorgada el 5 de marzo de 2021 ante la fe del Licenciado JOSE MARIA SEPULVEDA MENDOZA Notario Publico Numero 26 de la ciudad de LEON manifestando Bajo Protesta de Decir la Verdad, que dichas facultades no le han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas de forma alguna.
- B).- Que la información financiera y contable que ha presentado al ARRENDADOR para la celebración del presente CONTRATO es verídica, reflejando en la misma de manera fiel y exacta su situación actual, por lo que está en plenas condiciones de dar cumplimiento a las obligaciones que en el presente se contraen;
- C).- Que es su desco asumir la calidad de OBLIGADO SOLIDARIO del ARRENDATARIO, obligándose en los mismos términos y circunstancias sobre las mismas obligaciones, que éste último asume al suscribir el presente CONTRATO.

IV.- Declaran las partes:

- A).- Que no tienen impedimento legal de ninguna especie para celebrar el presente CONTRATO, y por consiguiente, ambas partes se reconocen su capacidad y personalidad para obligarse recíprocamente; y
- B).- Que están en la disposición de establecer obligaciones y derechos según lo que a través del presente instrumento se conviene.

Quedando las partes enteradas de las anteriores declaraciones, celebran el presente CONTRATO, de acuerdo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES.- Para los efectos del presente CONTRATO, las partes se sujetan a las siguientes definiciones:

- 1).- RENTA: Se define como el monto pactado con motivo de la contraprestación que se genera derivado del concepto mismo del contrato, es decir, del arrendamiento, el cual se trata del otorgamiento del uso y goce temporal del vehículo objeto del presente acuerdo de voluntades.
- 2).- VEHÍCULO: Es(Son) el(los) bien(es) sobre el(los) cual(es) se otorgará el uso y goce temporal a cambio de un precio cierto; abarcando dicho concepto cualquier automotor, a manera enunciativa más no limitativa: Autos sedán, coupé, autos compactos, SUV's, camionetas, pick up's, camiones, trailers, autobuses, motocicletas, campers, de carga, montacargas, maquinaria, equipo aliado, todo terreno, furgonetas, y cualquier otro bien mueble que se asemeje a un automotor aún y cuando no se mencione de manera específica en la presente definición.
- 3).- INTERESES MORATORIOS: Se entiende por la suma monetaria que causa el incumplimiento de pago puntual la RENTA o cualquier otro concepto de pago

descrito en el presente contrato. El equivalente es al 0.33% diario sobre el saldo insoluto de referencia.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.- Por virtud del presente CONTRATO, el ARRENDADOR se obliga a permitir el uso y goce temporal del VEHÍCULO, cuyas características serán descritas en cláusula diversa, en favor del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO, en el uso exclusivo de la posesión temporal del VEHÍCULO, podrá hacer uso y goce del mismo en el territorio nacional, así también podrá hacer uso del mismo en territorio extranjero previa autorización del ARRENDADOR mediante solicitud, acatando las políticas migratorias, ordenamientos legales conducentes, así como los reglamentos de tránsito aplicables según el país, estado, ciudad o zona en general.

En caso de utilizar el VEHÍCULO fuera de territorio nacional, el ARRENDATARIO se compromete en este acto a la contratación de la(s) póliza(s) de seguro requerida(s) según sea el caso y aplicable a la región que corresponda, eximiendo al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad legal en caso de no contar con dicho(s) seguro(s).

El ARRENDADOR, podrá realizar las acciones legales conducentes en el caso que se omita la realización de las obligaciones contenidas en la presente cláusula.

TERCERA.- VEHÍCULO.- El ARRENDADOR otorga en arrendamiento puro a solicitud del ARRENDATARIO el VEHÍCULO que se describe a continuación:

MARCA: RAM

TIPO: RAM 4000

MODELO: 2024

MOTOR: HECHO EN MEXICO

VERSION: CHASIS CAB PLANO CORTO GASOLINA

NO DE SERIE: 3C7WRAHT9RG240938

COLOR: BLANCO BRILLANTE

COLOR INTERIOR: NEGRO/GRIS OSCURO

CLAVE VEHICULAR: 2010216

Además se cuenta con los accesorios descritos a continuación: Marca Remolques el Aplausos, Caja metálica de volteo de 14 m3. Estructura de PTR calibre 14 y lámina troquelada calibre 14. Bastidores de canal de 6", 4" y 3". Cargadores de canal de 6", 4" y 3". Placas y pernos Doble chasis Sistema hidráulico para vaciado. Gato hidráulico, capacidad de 4 toneladas. Piso de lámina antiderrapante. 2 puertas traseras abatibles. 2 puerta laterales de escape. 1 escalera lateral Copete. Instalación de luces. Toma de fuerza.

El ARRENDATARIO en este acto verifica que en efecto las características físicas y funcionales del VEHÍCULO son precisamente las solicitadas, por lo que exime al ARRENDADOR de cualquier tipo de situación, reclamo, queja posterior a la firma del presente acuerdo de voluntades.

CUARTA.- DURACIÓN.- El término del Arrendamiento, será forzoso por un plazo de 48 meses, comenzando a surtir efectos a la firma del presente CONTRATO, es decir el día 10 de abril de 2024, y concluirá el día 5 de abril de 2028, sin excepción alguna.

QUINTA.- RENTA Y FECHAS DE PAGO.- El monto a pagar por concepto de RENTA mensual por el uso y goce temporal del VEHÍCULO concedido por el ARRENDADOR en éste CONTRATO es de \$35,694.00 (TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.).

La RENTA deberá ser liquidada por mensualidades vencidas los días 5 (Cinco) de cada mes, y en caso de que dicha fecha fuera inhábil, el pago deberá realizarse el día hábil inmediato anterior, estableciendo así que el primer pago debe realizarse el día 5 de mayo de 2024, y el último pago el día 5 de abril de 2028.

SEXTA.- FORMA DE PAGO.- La RENTA que el ARRENDATARIO pagará de forma mensual al ARRENDADOR, previsto en la cláusula inmediata anterior, tendrá que ser transferido o bien depositado en moneda de curso legal, en la cuenta/convenio bancaria(o) de la Institución Bancaria BBVA con número 0118545685 con la referencia C1624 con la cuenta CLABE 012320001185456851, cuya titularidad pertenece al ARRENDADOR. El ARRENDADOR queda facultado para proporcionar datos bancarios diferentes a los establecidos en el presente párrafo, sin incurrir en algún tipo de responsabilidad legal.

Asimismo, el ARRENDATARIO podrá facultar al ARRENDADOR, mediante autorización por escrito realizar los cargos domiciliados a su cuenta bancaria o tarjeta de débito de conformidad con la RENTA, para lo cual el ARRENDATARIO deberá proporcionar al ARRENDADOR los datos que sean necesarios para dicho acto. Si fuere el caso y EL ARRENDATARIO por cualquiera que fuere la causa, cambiase su cuenta bancaria, tendrá la obligación de notificar por escrito al ARRENDADOR de dicho cambio.

SÉPTIMA.- EXIGIBILIDAD DE PAGO.- El ARRENDADOR tendrá el derecho de exigir al ARRENDATARIO el pago íntegro de la RENTA TOTAL determinada de conformidad con la cláusula QUINTA del presente contrato; debiendo expedir los comprobantes fiscales por las que resulten exigibles, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto al valor agregado que se cause en términos de las disposiciones fiscales aplicables. Dichos comprobantes serán descargables mediante el acceso que el ARRENDADOR proporcione al ARRENDATARIO a al portal, serán enviados por correo electrónico o el ARRENDATARIO podrá solicitarlos.

El ARRENDATARIO se obliga al pago puntual y voluntario de la RENTA TOTAL pactada, sin necesidad de mediar requerimiento o gestión previa por parte del ARRENDADOR. En caso de que el ARRENDATARIO no cubriera puntualmente al ARRENDADOR cualquier suma que estuviere obligada a pagar conforme al CONTRATO, se le causarán INTERESES MORATORIOS a partir de la fecha en que debió ser cubierta hasta la fecha de su pago total.

El ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para aplicar sus pagos al saldo deudor más antiguo, hasta donde alcance y en la proporción que corresponda dicho pago, en el orden siguiente: (1) intereses moratorios con su respectivo impuesto al valor agregado que se cause, (2) seguros, (3) refrendos, multas, tenencias, etcétera, (4) mensualidades atrasadas, cargos y comisiones, (5) mensualidades por vencer en concepto de renta.

OCTAVA.- COMISIÓN MERCANTIL.- El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR una comisión mercantil por la celebración del presente CONTRATO por la cantidad de \$113,790.00 (CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.). Cantidad que deberá ser cubierta a la firma del presente contrato.

NOVENA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.- El ARRENDATARIO otorgará un depósito en garantía por la cantidad de \$113,790.00 (CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.), monto por el cual EL ARRENDADOR podrá garantizar en lo que resulte y alcance el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el ARRENDATARIO, es decir, podrá disponer de dicho monto por medio de compensación para el pago de las obligaciones sobre las cantidades que el ARRENDATARIO adeude y le sean exigibles, reservándose el ARRENDADOR acciones legales de cobro conducentes si llegare el caso.

DÉCIMA.- OPCIÓN DE COMPRA.- Al vencimiento del plazo forzoso del presente CONTRATO de Arrendamiento, el ARRENDATARIO podrá adquirir el VEHÍCULO ejerciendo su DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA a un precio de \$113,790.00 (CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.). Compuesto de un pago por la cantidad de \$0.00 (CERO PESOS 00/100 M.N.) y la compensación del DEPÓSITO EN GARANTÍA con valor de \$113,790.00

(CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.).

El ARRENDATARIO podrá decidir ejercer su derecho de opción de compra del VEHÍCULO, bajo las siguientes bases:

- 1).- Estar al corriente de todas y cada una de sus obligaciones, incluyendo el pago de las RENTAS, por lo que si alguna cualquier pago primero deberá cubrirlo en su totalidad.
 - 2).- Notificar por escrito al ARRENDADOR con un mes de anticipación al vencimiento de la vigencia del CONTRATO de arrendamiento, su deseo de ejercer su derecho de opción compra.
 - 3).- Pagar al ARRENDADOR el importe pactado como precio de DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA en el presente CONTRATO. Dicho pago deberá ser realizado a más tardar el día en que deba pagarse la última mensualidad del arrendamiento.
- Si el ARRENDATARIO decide no ejercer su DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA, deberá liquidar todos los saldos que adeude, y devolver el VEHÍCULO al ARRENDADOR el día del pago de la última mensualidad del arrendamiento del presente CONTRATO, en las mismas condiciones en que le fue entregado con excepción del desgaste natural por su uso conforme su naturaleza. La entrega será por cuenta y bajo el riesgo del ARRENDATARIO.
- Asimismo, en este acto las partes acuerdan que en el caso en que el ARRENDATARIO no ejerza un DERECHO PREFERENTE DE COMPRA, el ARRENDADOR se hará merecedor y adquirente en su totalidad del DEPÓSITO EN GARANTÍA, descrito en la cláusula NOVENA como compensación por el uso y desgaste del VEHÍCULO.

DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES.-

I.- Del ARRENDADOR:

- 1).- Entregar al ARRENDATARIO el VEHÍCULO objeto del CONTRATO, y asegurarle (en la esfera de sus obligaciones) el uso, goce y disfrute temporal pleno y pacífico del VEHÍCULO.
- 2).- Resguardar un juego de llaves del VEHÍCULO arrendado durante el plazo de vigencia del presente CONTRATO.
- 3).- En caso de que el ARRENDATARIO ejerza su DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA, deberá devolver a éste, el juego de llaves que retuvo bajo custodia durante el arrendamiento.

II.- Del ARRENDATARIO:

1).- Del uso y los actos de conservación y mantenimiento. Se obliga a conservar el VEHÍCULO en el estado que permita su uso normal y adecuado; para lo cual se obliga a darle un uso adecuado conforme su naturaleza y las formas y lineamientos que marca el fabricante, dentro del territorio por el cual circule el VEHÍCULO, sin excepción, pudiendo ser nacional o extranjero.

El ARRENDATARIO debe servirse del VEHÍCULO conforme a su naturaleza y destino, siendo responsable de los daños que los mismos sufran u ocasionen, aún a terceros, por darles otro uso, por culpa o negligencia, o de las de sus empleados o terceros.

Por lo anterior, el ARRENDATARIO queda obligado a realizar los servicios de mantenimiento del VEHÍCULO en los lugares, tiempos y formas en que lo prescriba el fabricante, quedando estrictamente prohibido realizarlo en un lugar diverso, sin previa autorización del ARRENDADOR.

Además de los servicios de mantenimiento, siempre que requiera revisión, arreglo por descompostura, cambios preventivos etc. deberá realizarlos en los lugares que prescriba y autorice el fabricante. Las refacciones utilizadas deberán ser siempre legítimas elaboradas, aprobadas y proporcionadas por el fabricante.

Todos los gastos necesarios para el uso del VEHÍCULO como combustibles, refacciones, reparaciones, mantenimiento, servicios etc. y en general cualquier gasto relacionado con el uso y desgaste ordinario del vehículo, correrán a cuenta y cargo del ARRENDATARIO.

Por la naturaleza de los bienes arrendados, cualquier refacción, accesorio o cesión que incorpore al VEHÍCULO pasarán a ser parte integrante de éste y por tanto serán propiedad ARRENDADOR. El ARRENDATARIO solo podrá adaptar o instalar cualquier accesorio que cambie de manera parcial o total la función original del vehículo mediante autorización previa por escrito por parte del ARRENDADOR, para lo cual el ARRENDATARIO deberá hacer llegar por escrito una solicitud en la cual describa y especifique los cambios a realizar, así como las refacciones, accesorios y/o cesiones diversas que se desee incorporar al VEHÍCULO. En caso de que dichas modificaciones generen la necesidad de cambios en la cobertura de la póliza de seguro del VEHÍCULO, el costo de dichos cambios correrá a cargo del ARRENDATARIO.

2).- Permisos, impuestos y derechos. El ARRENDATARIO se obliga y compromete a tramitar y obtener ante cada autoridad competente, los permisos, licencias y en general cualquier autorización -sea el nombre que reciba- necesaria para el uso del VEHÍCULO. Los costos y gastos de dichos permisos serán a cargo y cuenta del ARRENDATARIO.

Así mismo, correrán a su cargo y cuenta la totalidad de impuestos federales o locales y derechos que se causen y requieran con motivo del uso y/o tenencia u otro análogo, de igual manera será el responsable de los trámites que exija su cumplimiento.

Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que deriven de las leyes, reglamentos, decretos o en general cualquier disposición de tránsito, vialidad, policía federal o cualquier autoridad que sea competente, sobre el uso, posesión, tenencia, licencias, permisos, autorizaciones etc., que se requieran para el uso y operación del VEHÍCULO.

En caso de que el ARRENDATARIO no cumpla con dichas obligaciones, el ARRENDADOR podrá cumplirlas y cubrir los importes y gastos, mismos que correrán a cuenta del ARRENDATARIO, quien deberá reembolsar dichas cantidades más los intereses moratorios que se generen.

3).- Multas. Responder y cubrir el importe de todas las multas y sanciones impuestas por cualquier autoridad competente, sobre el VEHÍCULO. En el supuesto de que el ARRENDADOR cubra las multas, se procederá en el mismo sentido que lo dispone el último párrafo del inciso inmediato anterior.

4).- Despojo y perturbación. En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso, goce, disfrute, posesión o la propiedad del VEHÍCULO, el ARRENDATARIO tendrá la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los mismos y defender los mismos. Deberá proceder del mismo modo si la perturbación proviene de resolución de autoridad.

En cualquiera de los anteriores supuestos, el ARRENDATARIO deberá notificarlo por escrito al ARRENDADOR, a más tardar el día siguiente hábil de que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios si hubiere omisión. Para ello el ARRENDADOR a petición del ARRENDATARIO, podrá legitimar a éste último para que sea él quien ejercite las acciones o defensas que procedan.

El ARRENDATARIO tiene un plazo de 15 quince días hábiles para informar y probar que está llevando a cabo las acciones pertinentes a que se refieren los párrafos anteriores, en caso contrario o por convenir así a sus intereses, el ARRENDADOR podrá ejercitarlas directamente, sin perjuicio de las que por su cuenta realice el ARRENDATARIO, quedando éste obligado a reembolsar al ARRENDADOR las sumas que por estos conceptos ésta última pague, aún sin mediar sentencia ejecutoriada o procedimiento judicial o administrativo alguno, debiendo hacer el pago el día hábil bancario inmediato siguiente a aquel en que el ARRENDADOR hubiere pagado.

5).- Inspección. El ARRENDADOR tendrá el derecho de inspeccionar el VEHÍCULO a efecto de cerciorarse de su estado, conservación, adecuado uso y mantenimiento, quedando el ARRENDATARIO obligado a permitir las inspecciones. Este derecho podrá ser utilizado en cualquier tiempo y sin límite de ocasiones.

6).- Restitución del vehículo. En caso de que el ARRENDATARIO optare por no ejercer la opción de compra, deberá devolver el VEHÍCULO al ARRENDADOR el mismo día en que venza el plazo del arrendamiento pactado en el CONTRATO. Aunado a lo anterior, el ARRENDATARIO deberá supeditarse a lo establecido en la cláusula NOVENA del presente CONTRATO.

7).- Pago de Renta. : Cubrir el monto pactado como monto mensual total en los términos y plazos que fueran convenidos en el presente CONTRATO.

III.- Del OBLIGADO SOLIDARIO:

1).- Solidaridad pasiva: responder por cada una de las obligaciones contraídas por el ARRENDATARIO, entendiéndose en este caso, que, en el supuesto de incumplimiento de cualquier obligación por parte del ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR podrá repetir gestiones de cobranza y de cumplimiento de obligaciones

con el OBLIGADO SOLIDARIO.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA.- En términos de los artículos 1,492 a 1,494 del Código Civil del Estado de Jalisco como sus correlativos 1,987 al 1,989 del Código Civil Federal, GRUPO HOTELERO PLATINO DE LEON SA DE CV asumen la solidaridad pasiva de todas y cada una de las obligaciones suscritas y contraídas a través del presente contrato.

En el supuesto que el ARRENDATARIO sea una persona moral y ésta entre en proceso de liquidación, EL OBLIGADO SOLIDARIO deberá; acreditar al ARRENDADOR dicho estado con el acta de asamblea de liquidación correspondiente.

En el supuesto anterior el OBLIGADO SOLIDARIO asumirá la calidad de ARRENDATARIO por lo que en este clausular el ARRENDADOR otorga su consentimiento para que se haga la sustitución correspondiente. A su vez, el nuevo ARRENDADOR deberá designar un nuevo OBLIGADO SOLIDARIO que suscriba su solidaridad pasiva, caso contrario será a elección del ARRENDADOR, causal para rescindir el contrato correspondiente, correspondiendo al OBLIGADO SOLIDARIO responder por las penas convencionales que se ameriten.

En caso de fallecimiento del OBLIGADO SOLIDARIO, el ARRENDATARIO deberá designar un nuevo OBLIGADO SOLIDARIO que cumpla con los requisitos que el ARRENDADOR señale para tales efectos, siendo necesario actualizar, mediante escrito diverso, la información del contrato.

En el supuesto que el ARRENDATARIO sea una persona física y esta fallezca el OBLIGADO SOLIDARIO asumirá la calidad de ARRENDATARIO por lo que en este clausular el ARRENDADOR otorga su consentimiento para que se haga la sustitución correspondiente. A su vez, el nuevo ARRENDADOR deberá designar un nuevo OBLIGADO SOLIDARIO que suscriba su solidaridad pasiva, caso contrario será a elección del ARRENDADOR, causal para rescindir el contrato correspondiente, correspondiendo al OBLIGADO SOLIDARIO responder por las penas convencionales que se ameriten. el ARRENDATARIO deberá designar un nuevo OBLIGADO SOLIDARIO que cumpla con los requisitos que el ARRENDADOR señale para tales efectos, siendo necesario actualizar, mediante escrito diverso, la información del contrato.

DÉCIMA TERCERA.- SEGUROS.- En virtud de los riesgos a los que están expuestos los bienes arrendados, las partes acuerdan que EL ARRENDADOR deberá tramitar y contratar un seguro de cobertura amplia ya sea para el territorio nacional o bien para territorio extranjero o ambos, según el caso, para el VEHÍCULO señalado en el presente contrato, que cubra su valor conforme a las políticas de las compañías del ramo, seguro que será contratado con la(s) compañía(s) de seguros que elija EL ARRENDADOR y que será por un plazo de 12 doce meses y debiendo renovarse en plazos iguales y sucesivos durante el periodo de vigencia del presente CONTRATO, debiendo el ARRENDATARIO reembolsar el pago al ARRENDADOR de la póliza contratada, conforme a lo establecido en la cláusula SEXTA del presente contrato.

El ARRENDATARIO podrá solicitar al ARRENDADOR, le faculte para contratar la póliza de seguro correspondiente conforme a lo establecido en el párrafo anterior, siendo exclusiva facultad del ARRENDADOR otorgar o negar tal permiso, debiendo quedar por escrito, para lo cual, en caso de autorizarlo, deberá designarse al ARRENDADOR como beneficiario preferente, irrevocable y exclusivo.

Es facultad del ARRENDATARIO verificar que el ARRENDADOR contrate el (los) seguro (s) respectivos, ya que en caso de que no se contrate(n) cualquier siniestro, accidente, riesgo etcétera de los VEHÍCULOS será a cargo del ARRENDATARIO.

Las primas, deducibles o cualquier gasto, derecho o impuesto que se generen por la contratación de los seguros o sus renovaciones, serán a cargo del ARRENDATARIO y en el caso de que ésta última no lo hiciere, EL ARRENDADOR podrá cubrir dichas cantidades con cargo a saldo de EL ARRENDATARIO quien se obliga a reembolsar dichas cantidades adicionadas con los INTERESES MORATORIOS que se causen, conforme a la cláusula séptima del presente contrato.

En caso de que ocurra un siniestro, EL ARRENDATARIO se obliga a dar aviso por escrito a EL ARRENDADOR, en un plazo no mayor a dos días, contados a partir del suceso y se obliga a dar aviso a la respectiva Compañía Aseguradora, en los términos señalados en la correspondiente póliza.

En el supuesto de que el VEHÍCULO sufra un daño, por la causa que fuere y dicho daño sea susceptible de reparación, EL ARRENDATARIO se obliga a realizar a su cargo, de inmediato, cualquier reparación, subsistiendo todas las obligaciones estipuladas en este contrato. En caso de que EL ARRENDADOR, como dueño y beneficiario de la póliza sea indemnizada por dicho daño, entregará el monto neto obtenido de la indemnización al ARRENDATARIO, tan pronto como ésta le compruebe fehacientemente y a su entera conformidad, que los bienes objeto del arrendamiento han sido reparados debidamente.

En caso de que tengan que pagarse cantidades por concepto de DEDUCIBLE, éstos deberán de ser realizados directamente al ARRENDADOR, quien los entregará a la aseguradora de que se trate, emitiendo el comprobante fiscal que corresponda en favor del ARRENDATARIO.

En caso de que el VEHÍCULO fuere robado, destruido o dañado de modo tal que sea imposible su recuperación o reparación, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a más tardar dentro de los treinta días naturales contados a partir de que ocurra el siniestro o el hecho, al ARRENDADOR, una suma equivalente al total de los montos totales de RENTAS, aún los no cubiertos o devengados a esa fecha, y cualquier otro monto, incluyendo, en su caso, tenencias, multas, intereses ordinarios, intereses moratorios, entre otros. Lo anterior, será causa de rescisión del Contrato de Arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial. Una vez efectuado lo anterior, EL ARRENDADOR, en caso de obtener una indemnización por parte de la aseguradora correspondiente, devolverá al ARRENDATARIO la suma equivalente al total de la indemnización otorgada por la aseguradora, esto únicamente será aplicable si el ARRENDATARIO realizó el pago total de los montos totales de RENTAS al ARRENDADOR.

En el supuesto de que el CONTRATO se encontrara dentro de los primeros 12 doce meses y el ARRENDADOR hubiera contratado la póliza de seguro conforme a lo estipulado en el primer párrafo de esta cláusula (sin haber cedido esta facultad al ARRENDATARIO) y ocurriera un siniestro en que el VEHÍCULO fuere robado, destruido o dañado de modo tal que sea imposible su recuperación o reparación, el ARRENDATARIO tendrá la opción de hacer lo pactado en el párrafo inmediato anterior o podrá solicitar al ARRENDADOR que lleve a cabo la adquisición de otro automóvil (en lo sucesivo "VEHÍCULO NUEVO") de las mismas condiciones y precio del VEHÍCULO, a fin de que se lo arrende continuando el presente CONTRATO durante el plazo restante. Lo anterior estará sujeto a que la compañía aseguradora realice la indemnización al ARRENDADOR a valor factura y que el ARRENDATARIO realice el pago del deducible que la aseguradora cobre al ARRENDADOR por el siniestro. En caso de que, por cualquier motivo atribuible al ARRENDATARIO, la aseguradora no realice la indemnización correspondiente, el ARRENDATARIO deberá pagar, dentro de los 30 días siguientes a que ocurriera el siniestro, el total de los montos totales de RENTAS al ARRENDADOR.

En el caso de que el ARRENDATARIO haga válida la opción de continuar el arrendamiento conforme a lo antes mencionado, deberá estar al corriente en todos sus pagos y seguir pagando el MONTO TOTAL MENSUAL conforme a lo establecido en la cláusula QUINTA del presente CONTRATO. La entrega del VEHÍCULO NUEVO queda supeditada al tiempo de pago de la indemnización que realice la compañía aseguradora y la disponibilidad y existencia del VEHÍCULO NUEVO con los fabricantes y distribuidores. Las condiciones en las que se pacte la continuación del arrendamiento y las características del VEHÍCULO NUEVO, quedaran por escrito en un convenio que se integrará como "ANEXO I" al presente contrato, quedando desde este momento el entendido que el ARRENDADOR deberá contratar una nueva póliza de seguro para el VEHÍCULO NUEVO, quedando obligado el ARRENDATARIO a realizar el pago de reembolso de esta nueva póliza, así como cualquier otro gasto que se genere por consecuencia de trámite de permisos, placas de circulación o cualesquier otro que se requiera.

Queda bajo responsabilidad del ARRENDATARIO conocer las políticas de la póliza de seguro contratada para el VEHÍCULO, deslindando al ARRENDADOR de cualquier decisión por parte de la aseguradora.

DÉCIMA CUARTA.- RIESGOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.- Son riesgos del ARRENDATARIO:

- 1).- Los vicios o defectos ocultos del VEHÍCULO que impidan su uso parcial o total. En este caso, a petición escrita del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR lo legitimará a fin de que en su representación ejercite sus derechos como comprador.
- 2).- La pérdida total o parcial del VEHÍCULO, aunque se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito, y;

3).- En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufra u ocasione el VEHÍCULO.

Frente a las eventualidades señaladas, y en caso de que el seguro responda por dichas pérdidas, el ARRENDATARIO no quedará liberado de ninguna de sus obligaciones, por lo que deberá seguir pagando la RENTA mediante las mensualidades pactadas.

En lo que se refiere a la responsabilidad civil objetiva, prevista por la legislación civil, el ARRENDATARIO está obligado a rembolsar al ARRENDADOR las sumas que por estos conceptos éste último pague, aún sin mediar sentencia ejecutoriada o requerimiento judicial de autoridad alguna, debiendo hacer el pago el día hábil bancario inmediato siguiente a aquel en que el ARRENDADOR hubiere pagado.

DÉCIMA QUINTA.- SISTEMA ARRENDAMEX. Las partes acuerdan que el VEHÍCULO contará con un sistema bloqueador de automóviles, denominado SISTEMA ARRENDAMEX, el cual, en caso de no liquidarse oportunamente el pago de la renta, a las 48 horas de su vencimiento, el código dejará de tener vigencia por lo que el SISTEMA ARRENDAMEX no permitirá encender el VEHÍCULO. De darse el supuesto, será responsabilidad y a cargo del ARRENDATARIO los daños y perjuicios que se causaren con motivo de la falta de funcionamiento del vehículo.

El SISTEMA ARRENDAMEX no es parte del arrendamiento, por lo que el sistema queda exclusivamente en carácter de Depósito a Título Gratuito con el ARRENDATARIO. En caso de manipulación en cualquier forma del SISTEMA ARRENDAMEX el presente CONTRATO podrá ser rescindido sin necesidad de declaratoria judicial.

En el caso de que el SISTEMA ARRENDAMEX, tuviera falla(s) durante el arrendamiento, el ARRENDATARIO deberá notificar esta situación por escrito al ARRENDADOR, describiendo dicha falla(s). Una vez recibida la notificación conducente, el ARRENDADOR se pondrá en contacto con el proveedor y fabricante del SISTEMA ARRENDAMEX, con la finalidad de llevar a cabo las acciones conducentes para la solución de dicha(s) falla(s).

Por lo que el ARRENDATARIO recibe en este acto, y en calidad de depósito gratuito, el SISTEMA ARRENDAMEX, mismo que se encuentra instalado en el VEHÍCULO. En su calidad de depositaria, el ARRENDATARIO quedará impedido para abrir el sistema, desconectarlo, retirarlo del VEHÍCULO, o realizar alteración alguna en el mismo. El ARRENDATARIO acepta el cargo de depositario a título gratuito que se le confiere y protesta su fiel y legal desempeño.

Al término del contrato, el ARRENDADOR retirará del VEHÍCULO el SISTEMA ARRENDAMEX. En caso de que el ARRENDATARIO desee quedarse con el SISTEMA ARRENDAMEX tendrá que pagar al ARRENDADOR \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 MN.) más IVA.

DÉCIMA SEXTA.- PENA CONVENCIONAL.- En el supuesto de que el ARRENDATARIO decida cancelar la operación antes de la adquisición del VEHÍCULO y ya habiendo firmado el presente CONTRATO, se le penalizará con el 10% (diez por ciento) del DEPÓSITO EN GARANTÍA; mismo que se retendrá del mismo Depósito.

Así mismo, en el caso de que el ARRENDATARIO no deposite en firme el DEPÓSITO EN GARANTÍA, descrito en la cláusula DÉCIMA del presente CONTRATO, de la operación después de 5 días hábiles de la firma el presente CONTRATO, el ARRENDADOR podrá cancelar la operación y se le penalizará con el 10% (diez por ciento) del DEPÓSITO EN GARANTÍA; mismo que se tendrá que pagar al día siguiente de la notificación del mismo.

Así mismo, en el caso de que el ARRENDATARIO no deposite en firme la COMISIÓN por la celebración del presente CONTRATO, descrito en la cláusula OCTAVA del presente CONTRATO, de la operación después de 5 días hábiles de la firma el presente CONTRATO, el ARRENDADOR podrá cancelar la operación y se le penalizará con el 10% (diez por ciento) del DEPÓSITO EN GARANTÍA; mismo que se tendrá que pagar al día siguiente de la notificación del mismo.

Por su parte, en caso de que al término del período de vigencia del arrendamiento, el ARRENDATARIO decide no ejercer la opción de compra del VEHÍCULO de que se trate, se devengará a su cargo una pena convencional equivalente a \$113,790.00 (CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.), conforme a lo establecido en el último párrafo de la cláusula décima del presente CONTRATO.

DÉCIMA SÉPTIMA.- RECEPCIÓN DEL VEHICULO.- En este acto, el ARRENDATARIO recibe la posesión virtual del VEHÍCULO manifestando su conformidad tanto física como mecánicamente. La posesión física del VEHICULO queda supeditada a los tiempos y formas del fabricante, sin embargo las obligaciones contraídas por parte del ARRENDATARIO en el presente CONTRATO incluyendo el monto del pago de la RENTA MENSUAL, inician a partir de la firma del presente acuerdo de voluntades.

Por su parte, al momento de recibir el VEHÍCULO arrendado en ejecución del presente instrumento, el ARRENDATARIO será el único responsable del bien arrendado, renunciando a formular cualquier reclamación en contra del ARRENDADOR, respecto de cualquier desperfecto, descompostura o falla del VEHÍCULO.

Por lo anterior, el ARRENDADOR queda eximido de cualquier defecto, mal funcionamiento, faltante o vicio oculto que pueda presentar el VEHÍCULO, con posterioridad al momento de celebración del presente acuerdo de voluntades, estableciendo que los gastos directos e indirectos de un eventual mal funcionamiento o faltante, quedará a cargo del ARRENDATARIO. En el mismo orden de ideas, el ARRENDATARIO queda obligado a cumplir con las obligaciones penales, administrativas, civiles o fiscales propias del VEHÍCULO.

El ARRENDATARIO admite haber leído el aviso de privacidad a que se refiere la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDP), dando por enterado su conformidad con la firma del presente CONTRATO. Y quedando para consultas posteriores en la página www.arrendamex.com.mx.

Sin excepción alguna el ARRENDADOR mantendrá en su custodia un duplicado de las llaves de los VEHÍCULOS, comprometiéndose a devolverlo al ARRENDATARIO cuando éste entregue al ARRENDADOR el recibo correspondiente otorgado a la firma de este CONTRATO. En el supuesto que éste último ejerza su DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA en los términos precisados cláusula décima.

DÉCIMA OCTAVA.- MANDATO.- El ARRENDATARIO expresamente otorga en este acto al ARRENDADOR un mandato a título gratuito aplicado a actos concretos de comercio en los términos del artículo 273 del Código de Comercio, para que a título de comisionista en su nombre y representación y sin necesidad de agotar trámite alguno, recoja los bienes arrendados poniéndolos de inmediato en posesión del propio ARRENDADOR. En caso de así solicitarlo al ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá hacer suspender la recolección entregando la totalidad de las cantidades adeudadas al ARRENDADOR así como los accesorios legales que correspondan.

DÉCIMA NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS.- Por su parte, el ARRENDATARIO no podrá ceder, traspasar, subarrendar, vender, gravar, o transmitir total o parcialmente la posesión o la propiedad del VEHÍCULO; en caso de infracción a lo señalado, el ARRENDADOR podrá de pleno derecho rescindir el presente CONTRATO sin necesidad de declaración judicial, sin perjuicio de poder ejercitar en contra del ARRENDATARIO las acciones mercantiles o penales que en su caso procedan.

No obstante lo anterior, el ARRENDATARIO podrá solicitar mediante escrito al ARRENDADOR la CESIÓN DE DERECHOS del presente CONTRATO a favor de un Tercero, explicando los motivos de su solicitud; el TERCERO a considerar, deberá cumplir con cada uno de los requisitos que el ARRENDADOR le requiera; reservándose éste último el derecho de aceptar o declinar la Solicitud de CESIÓN; en caso de ser aceptada, el todavía ARRENDATARIO CEDENTE deberá pagar al ARRENDADOR el importe de \$2,000.00 (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.) más impuesto al valor agregado por cada CONTRATO que se vaya a ceder; el NUEVO ARRENDATARIO firmará un Nuevo Contrato correspondiente.

VIGÉSIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN.- Son causas de rescisión del presente CONTRATO sin responsabilidad para el ARRENDADOR las siguientes:

- 1).- Cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones establecidas en el presente CONTRATO a cargo de las partes.
- 2).- Si el ARRENDATARIO siendo persona moral mercantil o civil, es sometida a procedimiento de disolución y liquidación por acuerdo de sus socios o accionistas, por orden de la autoridad o por solicitud o demanda de terceros.
- 3).- Si el ARRENDATARIO hace cesión de bienes o derechos en perjuicio de sus acreedores.
- 4).- Si el ARRENDATARIO es una persona física y fallece, y el OBLIGADO SOLIDARIO que asume la calidad de ARRENDATARIO no designa un nuevo

OBLIGADO SOLIDARIO que suscriba su solidaridad pasiva expresando su conformidad con ello.

- 5).- Si el ARRENDATARIO enajena o transmite una parte sustancial de sus bienes activos o derechos que la coloquen en estado de insolvencia temporal o permanente.
- 6).- Si el ARRENDATARIO llegase a alterar, modificar, desinstalar o utilizar inadecuadamente el SISTEMA ARRENDAMEX que opera en el VEHÍCULO.
- 7).- Si el ARRENDATARIO no realiza el pago que corresponda por la contratación de los seguros a los que se refiere el inciso 4), apartado II), de la cláusula décima primera.
- 8).- Si el ARRENDATARIO no permite la inspección a la que se refiere el inciso 6), apartado II), de la cláusula décima primera.
- 9).- Si el ARRENDATARIO cede, traspasa, subarrienda, vende, grava o transmite la posesión o propiedad total o parcial del VEHÍCULO, sin aprobación del ARRENDADOR.
- 10).- Cualquier otra causa señalada en el presente CONTRATO o en la ley.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CONSECUENCIAS DE LA RESCISIÓN. En caso de que el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente CONTRATO y/o diese lugar a la rescisión en los términos de la cláusula que antecede, el ARRENDADOR está facultado a RESCINDIR de pleno derecho el presente CONTRATO, sin necesidad de declaración judicial, o bien a exigir su cumplimiento anticipado, mediante notificación que realice al ARRENDATARIO en tal sentido, notificación que podrá ser realizada bien judicialmente o bien ante corredor público, procediendo en consecuencia lo siguiente:

- A).- El ARRENDADOR podrá tomar las medidas necesarias para impedir el uso del VEHÍCULO y podrá recogerlo en la calle con grúa del servicio particular o bien con las llaves que conserva bajo su custodia, estipulándose además que si derivado de la limitación del uso que se utilice, se genera un daño o perjuicio, el ARRENDATARIO será el responsable.
- B).- El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el saldo insoluto de la RENTA TOTAL, en los términos del artículo 2010, fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco, como su correlativo 2463 del Código Civil Federal.
- C).- El ARRENDATARIO pagará la totalidad de los gastos que por consecuencia de su incumplimiento se hagan, además de los gastos, legales que se generen.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO.- El presente CONTRATO no podrá ser modificado, enmendado o resuelto, salvo acuerdo previo, por escrito y firmado por las partes que en él intervienen.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIOS CONVENCIONALES.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente CONTRATO, debiendo ser dentro del territorio de la República Mexicana, las partes comparecientes del presente CONTRATO designan como su domicilio los siguientes:

- El ARRENDADOR: **Boulevard Campestre 2502, Local 1 El Refugio Campestre, León, Guanajuato 37156.** Asimismo señala como correo electrónico: **jorge.hernandez@arrendamex.com.mx**

- El ARRENDATARIO: **CALLE B JUAREZ 221 INT A CENTRO , LEON , GUANAJUATO 37000.** Asimismo, señala como correo electrónico: **humberto.rm@icloud.com**

-EL OBLIGADO SOLIDARIO **GRUPO HOTELERO PLATINO DE LEON SA DE CV: CALLE JUAREZ 221 CENTRO , LEON, GUANAJUATO 37000.**

Asimismo, señala como correo electrónico: **humberto.rm@icloud.com**

Para cualquier modificación del domicilio convencional, la parte interesada debe dar aviso por escrito a la otra.

VIGÉSIMA CUARTA.- ENCABEZADOS.- Los encabezados de cada una de las cláusulas de éste CONTRATO, están incluidos solamente para facilitar la lectura y no afectarán la interpretación de ninguno de las cláusulas.

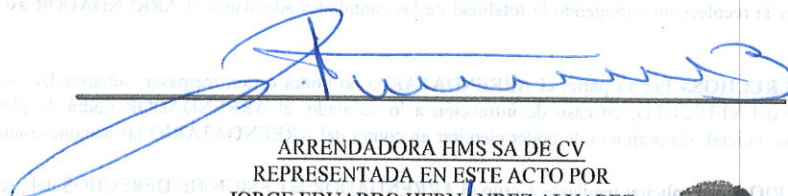
VIGÉSIMA QUINTA.- INDEPENDENCIA DEL CLAUSULADO.- En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en el presente CONTRATO, se llegara a declarar como inválida por ministerio de ley o por mandamiento de autoridad judicial, el resto de las cláusulas aquí contenidas, continuarán con plena validez y efecto jurídico.

VIGÉSIMA SEXTA.- QUEJAS DEL ARRENDATARIO.- Para cualquier queja, reclamación o inconformidad, el ARRENDATARIO podrá comunicarse a los teléfonos del ARRENDADOR **4777179727 (477) 962-5157** o bien presentarse personalmente en el domicilio de este último, en días y horarios de oficina.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- COMPETENCIA Y JURISDICCION.- La interpretación y cumplimiento del presente CONTRATO se regirán por lo expresamente pactado entre las partes, así como por las disposiciones aplicables en la República Mexicana, de manera enunciativa más no limitativa, el Código Civil del Estado de Guanajuato.

La Procuraduría Federal del Consumidor es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente CONTRATO. Sin perjuicio de lo anterior, para la interpretación o ejecución forzosa del presente CONTRATO las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de León, Guanajuato renunciando a cualquier otro fuero que actualmente les corresponda o que en lo futuro pudiere corresponderles por razón del domicilio.

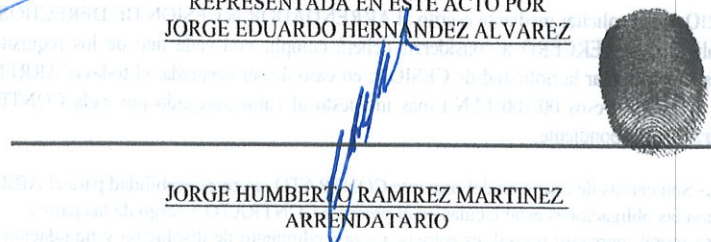
Enteradas las Partes del contenido y alcance del presente contrato, se plasma huella digital del índice derecho y se firma por duplicado el presente contrato en la Ciudad de León, Guanajuato el 10 de abril de 2024.



ARRENDADORA HMS SA DE CV
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR
JORGE EDUARDO HERNÁNDEZ ALVAREZ



HUELLA



JORGE HUMBERTO RAMIREZ MARTINEZ
ARRENDATARIO



HUELLA

HUELLA



GRUPO HOTELERO PLATINO DE LEON SA DE CV
OBLIGADO SOLIDARIO
REPRESENTADO POR
JORGE HUMBERTO RAMIREZ MARTINEZ