

ARRENDAMEX

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE BIEN MUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA MINERVA SA DE CV, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR PATRICIA LILIANA TAPIA GARCÍA (EN LO SUCESIVO EL 'ARRENDADOR'), Y POR LA OTRA KIEKARI FROZEN FOODS SA DE CV REPRESENTADA POR LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA , (EN LO SUCESIVO EL 'ARRENDATARIO'), Y ASUMIENDO LA CALIDAD DE OBLIGADO SOLIDARIO, LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA (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 3937, otorgada en la Ciudad de TLAQUEPAQUE, el día 30 de octubre de 2013 ante la fe del Licenciado AGUSTÍN 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 TLAQUEPAQUE bajo Folio Mercantil Electrónico 78240*1;

B).- Que cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada al tenor del presente instrumento, acreditándolo con Escritura Pública número 21987 otorgada el día 22 de marzo de 2023 ante la fe del licenciado SERGIO MANUEL BEAS PEREZ, Notario Público número 112 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, del **BIEN MUEBLE** objeto del presente contrato;

II.-

Declara el **ARRENDATARIO** por conducto de su representante:

A).- Que es una Sociedad Mercantil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la poliza 50,455, otorgada en la ciudad de ZAMORA el día 21 de julio de 2020 ante la fe del Licenciado CARLOS MARTINEZ GARCIA DE LEON , Notario Publico numero 18 de la Plaza del Estado de MICHOACAN inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de ZAMORA bajo Folio Mercantil Electronico N-2020046040.

B).-Que cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada al tenor del presente instrumento, acreditado con la Escritura Publica Numero 50,455 otorgada el 21 de julio de 2020 ante la fe del Licenciado CARLOS MARTINEZ GARCIA DE LEON Notario Publico Numero 18 de la ciudad de ZAMORA manifestando Bajo Protesta de Decir la Verdad, que dichas facultades no le han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas de forma alguna.

C).- Que tiene la capacidad de ejercicio necesaria para 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 bastantes para cumplir las obligaciones que le deriven del presente contrato.

III.- Declara(n) el(los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) en su propio derecho:**

A) LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA, Ser persona física, mayor de edad, de nacionalidad MEXICANA, con un estado civil de CASADO/A, con una ocupación de DIRECTOR GENERAL , con domicilio en: CALLE SANTA MARIA DE FIORE 38 COL. FRACC. LAS TORRES, JACONA, MICHOACAN DE OCAMPO 59636.

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 deseo 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 total de la suma de las mensualidades pactado con motivo de la contraprestación que se genera derivado del concepto mismo del contrato, es decir, del arrendamiento, el cual se trata de la traslación de la posesión del BIEN MUEBLE objeto del presente acuerdo de voluntades.

2).- BIEN MUEBLE.- El BIEN MUEBLE tangible que por su naturaleza puede trasladarse de un lugar a otro sin que se altere su substancia y forma que será motivo del

objeto del presente CONTRATO.

3).- INTERESES MORATORIOS: Se entiende por la suma monetaria que causa el incumplimiento de pago puntual de la RENTA. 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 o goce temporal del BIEN MUEBLE cuyas características se encuentran descritas en la cláusula tercera, en favor del ARRENDATARIO quien se obliga a pagar como contraprestación la RENTA. El ARRENDATARIO en este acto verifica que en efecto las características físicas y funcionales del BIEN MUEBLE 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.

TERCERA.- EL BIEN MUEBLE.- El ARRENDADOR realizará la adquisición y otorgará en arrendamiento el BIEN MUEBLE que a continuación se describe:

CÁMARA DE CONGELACIÓN CON MEDIDAS DE 6X10X3 2 UNIDADES DE 10HP C/U 2 DIFUSORES. MARCA: PUNTO CERO. No DE SERIE: 271290023 EQUIPO DE REFRIGERACIÓN -MARCA: COM ENERGY MODELO: ZLM-14.9/80. No DE SERIE E202212060 -MARCA: COM ENERGY MODELO: CEM10HP(YM182E7G-100) No. SERIE U202301016 - MARCA: COM ENERGY MODELO: CEM10HP(YM182E7G-100) No SERIE:U202301015

CUARTA.- DURACIÓN.- El término del Arrendamiento, será forzoso por un plazo de 48 meses, mismo que iniciará a la firma del presente contrato es decir el día 21 de abril de 2023, y finalizando el día 5 de abril de 2027.

QUINTA.- RENTA Y FECHAS DE PAGO.- EL ARRENDATARIO deberá pagar mensualmente, por concepto de RENTA, un monto de \$28,280.00 (VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.).

neto misma que 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 2023, y el último pago el día 5 de abril de 2027.

SEXTA.- FORMA DE PAGO.- El MONTO TOTAL MENSUAL 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 bancaria de la Intitución Bancaria MONEX con número 2994580 de la sucursal con la cuenta CLABE 112180000029945802, 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 a la RENTA, para lo cual deberá proporcionarle, por medio de escrito diverso, 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 electronico o el ARRENDATARIO podrá solicitarlos.

El ARRENDATARIO se obliga al pago puntual y voluntario de la renta pactada, sin necesidad de mediar requerimiento o gestión previa por parte del ARRENDADOR. En caso de que el ARRENDATARIO no cubriere 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.

OCTAVA.- COMISIÓN MERCANTIL.- El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR una comisión mercantil por la celebración del presente CONTRATO por la cantidad de \$0.00 (CERO 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 \$179,877.00 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE 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 BIEN MUEBLE ejerciendo su DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA con valor de \$179,877.00(CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE 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 DEPOSITO EN GARANTÍA con valor de \$179,877.00 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.).

El ARRENDATARIO podrá decidir ejercer su derecho de opción de compra del BIEN MUEBLE, 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 adeuda 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 BIEN MUEBLE 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 derivado de la compensación que se genera por el uso y desgaste del BIEN MUEBLE.

DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES.-

I.- Del ARRENDADOR:

1).- Entregar al ARRENDATARIO el BIEN MUEBLE objeto del CONTRATO, y asegurarle (en la esfera de sus obligaciones) el uso, goce y disfrute temporal pleno y pacífico del BIEN MUEBLE.

2).- En caso de que el ARRENDATARIO ejerza su DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA, el ARRENDADOR deberá asegurarse de facturarle el BIEN MUEBLE a su favor.

II.- Del ARRENDATARIO:

1).- Del uso y los actos de conservación y mantenimiento. Se obliga a conservar el BIEN MUEBLE en el estado que permita su uso normal y adecuado; para lo cual se obliga a darle un uso adecuado conforme su naturaleza, a las formas y lineamientos que señale el fabricante, dentro del territorio por el cual se utilice el BIEN MUEBLE sin excepción.

El ARRENDATARIO debe servirse del BIEN MUEBLE 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 BIEN MUEBLE 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 o aprobadas y proporcionadas por el fabricante.

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

Por la naturaleza de los bienes arrendados, cualquier refacción, accesorio o cesión que incorpore al BIEN MUEBLE 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 BIEN MUEBLE mediante previa autorización por escrito por parte del ARRENDADOR para lo cual deberá hacerle llegar 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 BIEN MUEBLE. En caso contrario, el ARRENDATARIO será responsable por los daños y perjuicios que sufra el ARRENDADOR.

2).- Permisos, impuestos y derechos. 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 BIEN MUEBLE. 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, 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 BIEN MUEBLE.

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 BIEN MUEBLE. 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 BIEN MUEBLE, 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 este 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 al ARRENDADOR que está llevando a cabo las acciones pertinentes a que se refieren los párrafos anteriores, en caso contrario o por así convenir 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 dichos conceptos pagare, 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 BIEN MUEBLE 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 bien mueble. En caso de que el ARRENDATARIO optare por no ejercer la opción de compra, deberá devolver el BIEN MUEBLE 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 último párrafo del presente contrato.

7).- Pago de Renta. : Cubrir el monto de la suma de las rentas mensuales 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, LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA 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.- RIESGOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.- Son riesgos del ARRENDATARIO:

- 1).- Los vicios o defectos ocultos del BIEN MUEBLE 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 BIEN MUEBLE, 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 BIEN MUEBLE.
- Frente a las eventualidades señaladas, el ARRENDATARIO no quedará liberado de ninguna de sus obligaciones, por lo que deberá seguir pagando el monto de renta mediante las mensualidades pactadas.

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL.- En el supuesto de que el ARRENDATARIO decida cancelar la operación antes de la adquisición del BIEN MUEBLE 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, la ARRENDADORA 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.

Ahora bien, en el caso de que el ARRENDATARIO no deposite en firme el DEPÓSITO EN GARANTÍA, descrito en la cláusula novena, en un máximo de 5 días hábiles posteriores de la firma del presente CONTRATO, el ARRENDADOR podrá cancelar la operación y se le penalizará al ARRENDATARIO con el 10% (diez por ciento) del monto calculado como 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 periodo de vigencia del arrendamiento, el ARRENDATARIO decide no ejercer la opción de compra de la BIEN MUEBLE de que se trate, se aplicará lo establecido en el último párrafo de la cláusula novena del presente contrato. .

DÉCIMA QUINTA.- RECEPCIÓN DEL BIEN MUEBLE.- En este acto, el ARRENDATARIO recibe la posesión virtual del BIEN MUEBLE manifestando su conformidad tanto física como mecánicamente. La posesión física del BIEN MUEBLE 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 BIEN MUEBLE 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 BIEN MUEBLE.

Por lo anterior, el ARRENDADOR queda eximido de cualquier defecto, mal funcionamiento, faltante o vicio oculto que pueda presentar el BIEN MUEBLE, 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 BIEN MUEBLE.

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.

DÉCIMA SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- 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 BIEN MUEBLE; 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.

DÉCIMA OCTAVA.- 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 no permite la inspección a la que se refiere el inciso 5), apartado II), de la cláusula décima primera.
- 7).- Si el ARRENDATARIO cede, traspasa, subarrenda, vende, grava o transmite la posesión o propiedad total o parcial del BIEN MUEBLE, sin aprobación del ARRENDADOR.
- 8).- Cualquier otra causa señalada en el presente CONTRATO o en la ley.

DÉCIMA NOVENA.- 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 BIEN MUEBLE y podrá recogerlo, 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 suma de los montos de la RENTA, 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.- 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 PRIMERA.- 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: **Av. de las Américas 1254 Piso 11-A Col. Country Club, Guadalajara, Jalisco 44610.** Asimismo señala como correo electrónico: **patricia@arrendamex.com.mx**

- El ARRENDATARIO: **20 DE NOVIEMBRE 202 COL. EJIDAL, JACONA, MICHOACAN DE OCAMPO 59893.** Asimismo, señala como correo electrónico: **lupita.fuentes@kiekarifoods.com**

-EL OBLIGADO SOLIDARIO **LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA; CALLE SANTA MARIA DE FIORE 38 COL. FRACC. LAS TORRES, JACONA, MICHOACAN DE OCAMPO 59636.** Asimismo, señala como correo electrónico: **gustavo@kiekarifoods.com**
Para cualquier modificación del domicilio convencional, la parte interesada debe dar aviso por escrito a la otra.

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

VIGÉSIMA TERCERA.- 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 CUARTA.- QUEJAS DEL ARRENDATARIO.- Para cualquier queja, reclamación o inconformidad, el ARRENDATARIO podrá comunicarse a los teléfonos del ARRENDADOR 33 (364) 720-8182 o bien presentarse personalmente en el domicilio de este último, en días y horarios de oficina.

VIGÉSIMA QUINTA.- 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 Jalisco. 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 Guadalajara, Jalisco renunciando a cualquier otro fuero que actualmente les corresponda o que en lo futuro pudiese 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 Guadalajara, Jalisco el 21 de abril de 2023.

HUELLA

ARRENDADORA MINERVA SA DE CV
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR
PATRICIA LILIANA TAPIA GARCÍA

HUELLA

KIEKARI FROZEN FOODS SA DE CV
ARRENDATARIO
REPRESENTADO POR
LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA

HUELLA

LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA
OBLIGADO SOLIDARIO

ARRENDAMEX

El presente documento fue firmado conforme a lo dispuesto en la Ley de Firma Electrónica Avanzada y el Código de Comercio utilizando certificados emitidos por un Prestador de Servicios de Certificación (PSC). La ley le confiere la misma validez jurídica que una firma autógrafa así como presunción de integridad y presunción de atribución de las firmas. Para cualquier aclaración envía un correo a hola@mifiel.com.

Documento y constancia de conservación (NOM 151)

Este documento goza de presunción legal de integridad ya que incluye una Constancia de Conservación emitida por un Prestador de Servicios de Certificación (PSC) debidamente acreditado por la Secretaría de Economía.

Nombre del documento	MIN-893_CONTRATO.pdf
Identificador único del documento	2bd6278f2235ff2d7c8d74261b63ea39f109d1e6f4e9e7c1a7a9af76b910371d
Constancia de conservación	Emitida por Advantage Security, S. de R.L. de C.V. con el certificado 2C el 24/04/2023, 17:58:06 UTC
Documento creado por	ARRENDAMEX - lucia.sifuentes@arrendamex.com.mx
Número de páginas	5

Firmas e información identificadora

Estas firmas gozan de *presunción legal de atribución* de acuerdo al Código de Comercio. En el caso de la firma electrónica avanzada, también goza de la *garantía de no repudio*. Para ser considerada como avanzada, la firma tiene que estar sustentada por un certificado emitido por un Prestador de Servicios de Certificación (como el certificado de la e.firma emitida por el Servicio de Administración Tributaria).

Firmante	LUIS GUSTAVO FUENTES GARCIA
RFC	FUGL890919FF9
Tipo de firma	Firma Electrónica Avanzada (art. 97 del Código de Comercio)
Sustentada por	El certificado de una e.firma emitida por el PSC SAT
Número de certificado	00001000000505701126
Firma electrónica	WewWxvyjSy15EXzo77/kVxcJJ8FxrX/BBTIVS9/6DvwXgn8ZdTHxZI0vKJPseuRTk5g7RhW9iOE3a dqi14volGZrleZIRzknbv1t+pl6QERUXZDzOFCSkRoma9NbFABu5RAoxdloB0e4UI0lel06n4n9LkfPq O3ebbnLjz/Z15PPXGjkncpTAdTI3fmLv7VGKvw9N38tppSNXQgCVwfS1qxugJ3uelnTMMGszYy8kt xygGEBfKS/Zfe8jHABzXGleO/vt3oLHq+vneZA86zSs0FUZDaQrh7pk01xO2oyswtAN9EBGxjiraD1 lws+kze5WukCKkTDzhkV/TnTI/y8WA==
Fecha de firma	21/04/2023, 22:33:17 UTC



Para verificar la integridad de este documento, favor de escanear el código QR o visitar el enlace <https://app.mifiel.com/verify/scXA7a2Rqd>. En caso de requerir una validación independiente, puede utilizarse la herramienta de código abierto disponible en <https://app.mifiel.com/verify-xml>.

Este documento es una representación impresa de un XML. En caso de tener que utilizar el documento electrónico como prueba, debe presentarse también el archivo XML asociado.

Para mayor información, ingresa a www.mifiel.com.

ARRENDAMEX

Firmante	KIEKARI FROZEN FOODS SA DE CV
RFC	KFF200721R80
Tipo de firma	Firma Electrónica Avanzada (art. 97 del Código de Comercio)
Sustentada por	El certificado de una e.firma emitida por el PSC SAT
Número de certificado	00001000000504945208
Firma electrónica	glqVOBOIzgbMb7HRyvRrY7mJt0nzFjt6g162E72QM54vxYj6fp4J81+B3Q5PVautaH4yaBxHY+eIDJnyG5jMrhtSNj6fm2EaOx69fhOrvV1DSAXoKEYsGHCEbeAGOx50IMA+u1s3f6HXPX5s9GOxbBsEY7aYD5eoe4WrphwrXbfAuCdmZZRLfaFvqC+ugOI97YLtq+SYPtOEt2Lj1EqhGzgyyyZn2PiVbil+O384M+j/VkxiKaBPcx8t3wFmStN75MmCqhQseYxPf1a94vTBKD8e6HdMqNZaXsateFy3SskvgccBFcJqPbbweTWrTBmL/5M6OHZkna8a80CGtsapQ==
Fecha de firma	21/04/2023, 22:36:14 UTC

Firmante	ARRENDADORA MINERVA SA DE CV
RFC	AMI131106M58
Tipo de firma	Firma Electrónica Avanzada (art. 97 del Código de Comercio)
Sustentada por	El certificado de una e.firma emitida por el PSC SAT
Número de certificado	00001000000510139476
Firma electrónica	CPo22Vvgxu1O01JbE495L4OLZnl+dxsXTGe9kgOqjvNI4JziV3i6wIFNL27rGkVwuTDH3mn5wmjzzUdYxpogkkK8YFrPqQB9OfB3si4ZWymMYB5Tr2bRiGMYm2hH4nB/MohSYAQk+QjjqY58yeZX5i2/zfjXbaTbDB1ReKgCAN6NQ+5ZGiZGh7+CRKNpDuRFFMPJXGpoqm8+NJPsd065P5cFmP+VnKgVaoofMilD5EJjZWuKchROJVAM5WmuU+24cB41tNvyLkCD+2xBjaCuxG8NsqsfdD8bQ5TBro79zM8PqSziRq0/y/l2H6OXKayV1yfugaFBLvCZ80yTeSQw==
Fecha de firma	24/04/2023, 17:58:41 UTC



Para verificar la integridad de este documento, favor de escanear el código QR o visitar el enlace <https://app.mifiel.com/verify/scXA7a2Rqd>. En caso de requerir una validación independiente, puede utilizarse la herramienta de código abierto disponible en <https://app.mifiel.com/verify-xml>.

Este documento es una representación impresa de un XML. En caso de tener que utilizar el documento electrónico como prueba, debe presentarse también el archivo XML asociado.

Para mayor información, ingresa a www.mifiel.com.