

En la ciudad de Zapopan, Jalisco, siendo el día 06 seis del mes de Enero del año 2020 dos mil veinte, comparecieron por una parte la C. **GRACIELA GARCIA MACIAS**, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará como el "ARRENDADOR", y por otra parte el C. **DANIEL BOUQUET DE GRAU** y a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará como el ARRENDATARIO, y la C. **MARIO MORALES PRADO**, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará como el "FIADOR", quienes se manifestaron ante la presencia de los testigos que al final comparecen a celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, el cual lo sujetan al tenor de las siguientes:

DECLARACIONES:

LA PARTE ARRENDADORA

PRIMERA.- Declara la C. **GRACIELA GARCIA MACIAS**, ser mexicana, mayor de edad, con domicilio ubicado en la calle Dalia con número 152 ciento cincuenta y dos, de la colonia Agrícola en el municipio de Zapopan Jalisco y que cuenta con las facultades legales correspondientes, a efecto de llevar a cabo la celebración del presente contrato. Que es la única y legítima propietaria de la bodega ubicada en la calle Prolongación la calma 145 de la colonia Agrícola del municipio de Zapopan Jalisco, teléfono 3319878293; misma que a la celebración del presente contrato no cuenta con adeudo alguno por concepto de impuestos ni suministros de servicios de agua potable, electricidad etc.

LA PARTE ARRENDATARIA

SEGUNDA.- Declara el C. **DANIEL BOUQUET DE GRAU**, por su propio derecho, ser mexicano, mayor de edad, con capacidad legal para obligarse al presente contrato, estar al corriente de los impuestos que le corresponden, con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en la finca ubicada en la calle prolongación la calma 145 en la colonia agrícola en el municipio de Zapopan Jalisco CP 45236 y/o en la finca marcada con el número 235 de la calle Camino del Capote entre la calle aguacates y cerrada en la Col. Los Gavilanes en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, C.P 45645. Teléfonos 3328346411 y 27806831, correo electrónico danielbouquet@hotmail.com y ceo@tequilaarmero.com

DECLARACIÓN DEL FIADOR

TERCERA.- Declara el C. **MARIO MORALES PRADO**, RFC MOPM7208259P3 por su propio derecho, ser mexicano, mayor de edad, estar al corriente de los impuestos que le corresponden, y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones la finca ubicada en la calle prolongación la calma 145 de la colonia agrícola del municipio de Zapopan Jalisco y/o en la finca ubicada en la calle Belorado con número 1546, colonia Paseos de Santiago

Tonalá, en el Municipio de Tonalá Jalisco CP 45410 teléfono 3328013983; que cuenta con las facultades correspondientes para ser "FIADOR", del presente contrato.

DECLARACIONES DEL INMUEBLE

CUARTA.- Declaran las características del inmueble que se dará en arrendamiento con las siguientes: ubicado en Zapopan Jalisco, Colonia Agrícola, Calle Prolongación la calma con número 145 ciento cuarenta y cinco. Siendo una bodega con una superficie de 300 Trescientos metros cuadrados, con instalaciones eléctricas, baños, pintura de los muros, piso de cemento, ventanas, puertas, enmallado y protecciones, servicios de agua, luz.

QUINTA.- Declaran los comparecientes que bajo el conocimiento de las anteriores declaraciones, y reconociéndose mutuamente el carácter y personalidad con la cual comparecen, han decidido celebrar un contrato de arrendamiento, y el cual lo sujetan al tenor de las siguientes: .-

C L A U S U L A S .-

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento y el "ARRENDATARIO" recibe en tal concepto y en perfectas condiciones de uso, y a su entera satisfacción, el siguiente bien inmueble que se encuentra ubicado en Zapopan Jalisco, Colonia Agrícola, Calle Prolongación la Calma #145, Obligándose el "ARRENDATARIO" a destinar su uso única y exclusivamente para las actividad **OFICINA Y BODEGA DE TEQUILA EMBOTELLADO**, declarando el no permitir el uso o ingreso de sustancias, o elementos prohibidos o de procedencia ilícita, quedando a su cargo y responsabilidad de éste la tramitación y obtención de los permisos correspondientes.

Así mismo manifiestan ambas partes que el "ARRENDATARIO" autoriza al "ARRENDADOR" para que le conceda a éste o a quien éste señale el ingreso del bien inmueble arrendado en el tiempo en que se lo requiera, a fin de poder realizar una revisión del estado de conservación del inmueble, independientemente de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pasar por escrito a "EL ARRENDADOR" EN UN PLAZO DE 10 DÍAS A PARTIR DE LA FECHA DE ESTE CONTRATO cualquier anomalía que se detecte en la construcción del bien inmueble señalado en este contrato en caso contrario, el Arrendatario se hace responsable de cualquier suceso que acontezca por esta causa.

SEGUNDA.- Los contratantes pactan de común acuerdo que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, por concepto de renta mensual respecto del inmueble arrendado, la cantidad de (\$17,000 DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), pagaderos los días 15 de cada mes, los cuales se pagarán en efectivo en el domicilio Arrendado.

Así mismo señalan las parte que el año del contrato que abarca el periodo del **06 SEIS DE ENERO DEL AÑO 2020** al **05 DE ENERO DEL AÑO 2021** la renta mensual es la antes pactada de **\$17,000 DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.**

TERCERA.- Los contratantes pactan de común acuerdo que el término de la duración del presente contrato será de **12 DOCE MESES**, SIENDO FORZOSO, PARA EL ARRENDATARIO, COMENZANDO A SURTIR SUS EFECTOS EL DÍA **06 SEIS DE ENERO DEL AÑO 2020** concluyendo el día **05 DE ENERO DEL AÑO 2021**, por lo tanto en la fecha de vencimiento se obliga el **ARRENDATARIO**, a devolver al **ARRENDADOR** la posesión del bien inmueble objeto de éste contrato, en el mismo buen estado en que lo recibió, renunciando expresamente el **ARRENDATARIO** al derecho de prórroga establecido por el artículo 2043 dos mil cuarenta y tres del Código Civil para el Estado de Jalisco en vigor, y manifestando expresamente que lo establecido por el artículo 2044 dos mil cuarenta y cuatro de dicho ordenamiento legal antes citado, no será de aplicarse al presente contrato.

Así mismo en caso de prórroga o nuevo contrato al vencimiento del presente, se tomará como incremento base al costo de la renta un mínimo del incremento de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio según el Banco de México más cinco puntos así como los pagos y costas que resulten de la elaboración del nuevo contrato.

CUARTA.- Conviene expresamente las partes, que en caso de que al término del presente contrato estipulado en el párrafo que antecede, no fuera suscrito otro, permaneciendo LA PARTE ARRENDATARIA en posesión de inmueble pagará por concepto de renta la cantidad equivalente al 50% cincuenta por ciento más de la renta, misma que se incrementara en un 10% anual, aumento que se aplicará si el arrendatario no paga puntual la renta, esto es dentro de los primeros 03 días de cada mes, en cuyo caso contrario se aplicará el aumento anual de acuerdo al índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta que el mismo fuere desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente. Esta renta no implica Penalidad, sino solo la renta, pactada de antemano, para el supuesto previsto en este párrafo.

QUINTA.- Manifiestan los contratantes que todos los arreglos, composturas que amerite el inmueble arrendado, así como el trámite ante las autoridades por fallas en los servicios públicos, pagos de servicios (agua, Electricidad, y teléfonos y demás) durante la vigencia del presente contrato serán por cuenta del **ARRENDATARIO**, si al desocupar el inmueble el **ARRENDATARIO**, lo deja dañado, será responsable de las reparaciones de los desperfectos que hubiere ocasionado.

SEXTA.- Queda prohibido al **ARRENDATARIO**, subarrendar, todo o en parte, ceder sus derechos de éste contrato, o traspasar el inmueble dado en arrendamiento, a terceras personas.

SÉPTIMA.- Manifiestan los comparecientes que en caso de que el **ARRENDATARIO** incurra en mora en el pago de las rentas en el lugar y tiempo convenido en este contrato, dará motivo para que deba pagar al **ARRENDADOR** un interés moratorio de un 12 % diario sobre las cantidades que por concepto de renta debe de cubrir puntualmente y hasta la fecha en que las llegue a liquidar, y los abonos que en su caso hiciere, si el **ARRENDADOR** los acepta se aplicarán, primero al pago de intereses y posteriormente a capital.

OCTAVA.- Queda prohibido al **ARRENDATARIO** hacer variación alguna al inmueble arrendado aún con carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por el **ARRENDADOR**, para las mejoras que el **ARRENDATARIO** haga al inmueble, aún y cuando estas sean útiles o de ornato y cuando se ejecuten, estas quedarán a juicio de "**EL ARRENDADOR**" en beneficio del inmueble, en los términos de los artículos 917 novecientos diecisiete y 926 novecientos veintiséis del Código Civil para el Estado de Jalisco, renunciando expresamente el **ARRENDATARIO** a la indemnización prevista por el artículo 931 novecientos treinta y uno, así como lo dispuesto por los artículos 2003 dos mil tres y 2004 dos mil cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco.-

NOVENA.- RESPONSABILIDAD CIVIL Y/O PENAL

La parte Arrendataria se obliga a destinar el inmueble solo con fines de uso **COMERCIAL** y a pagar las rentas con ingresos propios y lícitos provenientes de su actividad, por lo que la parte arrendataria manifiesta bajo protesta de decir verdad y asegura que tanto el dinero que se destine al pago de rentas del inmueble arrendado y todos los bienes y elementos que utiliza para su actividad:

- A) No serán instrumento, objetos o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos en la fracción segunda del artículo 22 veintidós de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- B) No serán utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito
- C) No serán utilizados para la comisión de delitos por algún tercero.

Así mismo deslinda a la parte **ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad civil y/o penal que conlleve el uso dado al inmueble objeto del presente contrato, por lo que **LA PARTE ARRENDATARIA** y el **FIADOR** serán únicos responsables ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del inmueble y reconoce que el mismo es motivo de arrendamiento por lo que no deberá ostentarse como propietario del inmueble.

DÉCIMA.- Los contratantes pactan que serán causas de rescisión del presente contrato, además de las establecidas por la Ley, las siguientes:-

- a).- Falsedad de declaraciones y el no cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas por "**EL ARRENDATARIO**" en el presente contrato.-
- b).- Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos el **ARRENDATARIO** respecto del bien inmueble materia de este contrato.-
- c).- El no pago puntual de las rentas pactadas en el lugar y plazo convenido, es decir, el no pago de rentas y el pago impuntual de las mismas.-
- d).- Variar el inmueble dado en arrendamiento, haciéndole el **ARRENDATARIO** modificaciones aún las útiles o de ornato.-
- e).- Destinar el **ARRENDATARIO** el inmueble arrendado a un uso diferente al convenido en éste contrato.-
- f).- Guardar en el inmueble sustancias peligrosas, explosivas o inflamable, a excepción del material para jardinería ya que son producto para comercializar por el **ARRENDATARIO**.-
- g).- No conducirse el **ARRENDATARIO** y/o su personal con moralidad, decencia y de acuerdo con las buenas costumbres, en el inmueble arrendado.-
- h).- En caso de huelgas, y problemas inherentes al **ARRENDATARIO** que involucren al inmueble arrendado.-
- i).- Causar el **ARRENDATARIO** daños y perjuicios al inmueble arrendado.-
- j).- La desaparición del **ARRENDATARIO** o de fiador.
- k).- El atraso de 2 dos meses de rentas.-

Si el **ARRENDATARIO** da motivo a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula, además cubrirá los gastos y costas que se originen en cualquier procedimiento judicial, debiendo pagar la cantidad de \$50,000 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por la sola presentación de la demanda.

DECIMA PRIMERA.- Si el **ARRENDATARIO** diese lugar a trámites judiciales o extrajudiciales por incumplimiento del contrato, se someten las partes expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial en Zapopan Jalisco, México, renunciando a cualquier otro fuero o competencia de domicilios presentes o futuros.

DECIMA SEGUNDA.- El **ARRENDATARIO** O **FIADOR** en caso de cualquier juicio o notificación señalan que deberán ser notificados en el domicilio del inmueble arrendado y/o en el domicilio de residencia señalado en el presente contrato.

EL ARRENDATARIO al vencimiento del presente contrato y al desocupar el inmueble arrendado, deberá mostrar al **ARRENDADOR**, los justificantes correspondientes para demostrar que se encuentra al corriente en el pago de la energía eléctrica respecto del inmueble arrendado, así como del agua, teléfonos, licencia municipal, etc.

El consumo de energía eléctrica, teléfonos y agua serán por cuenta del **ARRENDATARIO** ésta erogación será a cargo del **ARRENDATARIO** y su no pago, también motivará a la rescisión del presente contrato.

DECIMA TERCERA.- EL **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO** quedan conscientes, de que la cantidad de **\$17,000 DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.** corresponden al depósito que a la firma del presente contrato se entrega por el "**ARRENDATARIO**" al "**ARRENDADOR**" para garantizar el pago de los servicios de energía eléctrica, agua, así como los daños que se hubieren ocasionado al inmueble arrendado.

Esta cantidad se devolverá al **ARRENDATARIO**, sin intereses, 60 (Sesenta) días hábiles después y una vez desocupado el inmueble arrendado y recibido éste de conformidad por "**EI ARRENDADOR**", y muestre el **ARRENDATARIO** la baja del contrato de energía eléctrica, y que se encuentra al corriente en el pago de agua, teléfono en su caso. Si alguno de éstos conceptos no estuvieren totalmente pagados, de la cantidad depositada se pagarán los conceptos correspondientes regresando la diferencia al **ARRENDATARIO**, si le resultare alguna a su favor, pero si quedare cantidad alguna a cargo, el **ARRENDADOR** se la reclamara como corresponda.

Los servicios de teléfono y luz serán contratados por el **ARRENDATARIO** a su propio nombre, ante las compañías correspondientes.

DECIMA CUARTA.- EI **ARRENDATARIO** recibe el inmueble con pintura, piso, instalaciones eléctricas e hidráulicas completas, bomba de agua, excusados, lavabos, tinaco, vidrios etc., en perfectas condiciones de uso, los que son de exclusiva propiedad del **ARRENDADOR**, cualquier desperfecto o rotura de los mismos serán a cargo del **ARRENDATARIO.-**

DÉCIMA QUINTA.- El c. **MARIO MORALES PRADO**, se constituye como **FIADOR**, del **ARRENDATARIO** a favor del **ARRENDADOR**, como garantía del fiel cumplimiento de todo lo que se estipula en el presente contrato, y obligándose solidaria y mancomunadamente con el **ARRENDATARIO** en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato por éste, constituyéndose como principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas siendo junto con la parte arrendataria deudor directo, universal y obligada solidaria, quien declara tener bienes suficientes para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones y señala para tal efecto, la finca ubicada calle la calle Belorado con número 1546, Colonia Paseos de Santiago Tonalá, en el Municipio de Tonalá Jalisco CP 45410

El Fiador renuncia expresamente a los beneficios de orden, excusión y división previstos por los artículos 2425 dos mil cuatrocientos veinticinco, 2426 dos mil cuatrocientos veintiséis y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco. Por el tiempo que dura la obligación del **ARRENDATARIO**, subsistiendo la obligación del **FIADOR** conforme al artículo 2401 del Código Civil para el Estado de Jalisco hasta la total devolución y entrega del inmueble arrendado, y pago total de las rentas y demás consecuencias pactadas en éste contrato.-

DÉCIMA SEXTA.- Se suscriben al presente contrato **12** pagarés por la cantidad de **\$17,000 DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N;** cada uno, correspondientes a cada una de las rentas, mismo que serán devueltos por el **ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO** al pago de cada renta.

DECIMA SEPTIMA.- Se anexan al presente contrato copias simples de identificación de los contratantes, copias simples de los recibos de pago de predial, para los efectos que haya a lugar.

Leído que fue en voz alta el contenido del presente contrato a los que en él intervinieron, bien enterados de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo y lo ratifican y firman ante la presencia de los testigos que al calce firman.

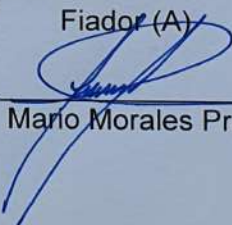
Arrendador (A)


Graciela García Macías

Arrendatario


Daniel Bouquet De Grau

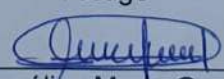
Fiador (A)


Mario Morales Prado

Testigo


Leyla Graciela Guadalupe
Peña García

Testigo


Angélica María García Macías