

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE BIEN MUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ACTIVOS PRODUCTIVOS S.A DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR PATRICIA LILIANA TAPIA GARCIA (EN LO SUCESIVO EL 'ARRENDADOR'), Y POR LA OTRA RANCHO FRUTOS JOCOTEPEC SPR DE RL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR OSCAR IBARRA GONZALEZ. (EL 'ARRENDATARIO'), Y ASUMIENDO LA CALIDAD DE OBLIGADO SOLIDARIO, OSCAR IBARRA GONZALEZ (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 8,243, otorgada en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 19 de Agosto de 2014 ante la fe del Licenciado Jorge Villa Flores, Notario Público número 125 de la Plaza del Estado de Jalisco inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco bajo Folio Mercantil Electrónico 84350*1;
- B)** Que cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada al tenor del presente instrumento, acreditándolo con Escritura Pública número 10,357 otorgada el día 06 de Diciembre de 2016 ante la fe del licenciado Jorge Villa Flores Notario Público número 125 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco 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 bastantes 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, de la **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 póliza número 13,962 otorgada en la Ciudad de JOCOTEPEC, el día 23 DE FEBRERO DE 2018 ante la fe del Licenciado JUAN CARLOS LOPEZ JARA Notario Público número 1 del Estado de JALISCO, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de JOCOTEPEC bajo folio mercantil electrónico N-2018017283
- B)** Que cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada al tenor del presente instrumento, acreditándolo con Escritura Pública número 13,962 otorgada el día 23 DE FEBRERO DE 2018 ante la fe del licenciado JUAN CARLOS LOPEZ JARA Notario Público número 1 en la ciudad de JOCOTEPEC, JALISCO, manifestando Bajo Protesta de Decir Verdad, que dichas facultades no le han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas en 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 el **OBLIGADO SOLIDARIO** por su propio derecho:

- A)** OSCAR IBARRA GONZALEZ, 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: RUBEN DARIO 843 INT.301 LADRON DE GUEVARA , C.P. 44600 GUADALAJARA, JALISCO.
- 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, pactan 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:

Proyecto Invernadero Tipo Hidroponico

PROY 20-62

Desglose completo:

1,000 Estaca de Acero 2.50 m., Imperm. C-30 de 1 1/4", en U

148 Puntal de acero de 2m impermeabilizado

1,200Tubo Galvanizado C-16 D-1.315" para arco 8.53 m. capa G-90

283 Puntal galvanizado C-16 de 4.57m

1,200 Soga Negra Aditivada cortada a 11m Cal 8 mm (7 acres)

13 Acolchado C-150 de 1.80m de ancho x 915m de largo blanco/negro preperforado a 90cm

5,000 Poste T Verde descalibrado de 8 pies

15 Poliducto Negro de 3/4" a 100 mts de 13 Kgs

2,600 Soga Negra Aditivada cortada a 11m Cal 8 mm para la malla antigranizo para 15 acres

85,132 Malla antigranizo color negro confeccionada ancho de 8.50m (15 acres) 12.14has

46,291 Plástico blanco lechoso ancho de 8.50m 25%, térmico con antipolvo, 2 años de duración (7 acres)

CUARTA.- DURACIÓN. El término del Arrendamiento, será forzoso por un plazo de 12 meses, mismo que iniciará a la firma del presente contrato es decir el día 30 de Abril de 2020 y finalizando el día 15 de Mayo de 2021.

QUINTA.- RENTA Y FECHAS DE PAGO. EL ARRENDATARIO deberá pagar mensualmente un monto de **\$162,454.00. (CIENTO SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00 /100 M.N.)** neto misma que deberá ser liquidada por mensualidades vencidas los días **15** 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 **15 de Junio de 2020** y el último pago el día **15 de Mayo de 2021.**

SEXTA.- FORMA DE PAGO.- El monto de la RENTA que EL ARRENDATARIO pagará de forma

mensual al **ARRENDADOR**, previsto en la cláusula inmediata anterior, tendrá que ser transferida o bien depositado en moneda de curso legal, transferencia electrónica, en la cuenta bancaria de depósito número **6844931**, convenio , referencia **618**, CLABE interbancaria **002320650568449312**, de la institución financiera denominada **BANAMEX**, sucursal 6505, cuya titularidad pertenece al **ARRENDADOR**. Sin perjuicio de lo anterior, el **ARRENDADOR** tendrá la facultad en cualquier momento y circunstancia de modificar la cuenta bancaria descrita anteriormente, proporcionándole al **ARRENDATARIO**, los nuevos datos de la cuenta bancaria a utilizar según sea el caso.

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 determinada de conformidad con cláusula la QUINTA del presente contrato; debiendo expedir los comprobantes fiscales por las que resulten exigibles. Dichos comprobantes serán descargables mediante el acceso que el **ARRENDADOR** proporcione al **ARRENDATARIO** a la página web www.facturaarrendamex.com.mx.

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 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.

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 **\$ 180,077.00 (CIENTO OCHENTA MIL 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 obligaciones sobre las cantidades que EL **ARRENDATARIO** adeude y le sean exigibles, reservándose las 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 a un precio de **\$180,077.00 (CIENTO OCHENTA MIL 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 DEPÓSITO EN GARANTÍA con valor de **\$180,077.00 (CIENTO OCHENTA MIL 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 la renta, 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 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**.

Así mismo, en este acto las partes acuerdan que en el caso de que el **ARRENDATARIO** no ejerza su 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 BIEN MUEBLE.

DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES:

I.- DEL ARRENDADOR:

- 1) Entregar al **ARRENDATARIO** la **BIEN MUEBLE** objeto del CONTRATO, y asegurarle (en la esfera de sus obligaciones) el uso, goce y disfrute temporal pleno y pacífico de la **BIEN MUEBLE**.
- 2) En caso de que el **ARRENDATARIO**, ejerza el 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 accesión 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 accesiones 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, 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 rembolsar 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) **Pagar la renta total.-** Cubrir el monto pactado como RENTA 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, **OSCAR IBARRA GONZALEZ** asume 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.

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.

Ahora bien, en el caso de que el **ARRENDATARIO** no deposite en firme el DEPOSITO EN GARANTIA, 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 las rentas mensuales, 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, quedara 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) Sí 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.

- 7) Si el **ARRENDATARIO** cede, traspasa, subarrienda, 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 RESCISION.- 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: Ave. Paseo Royal Country #4596 Int. 7A, Col. Royal Country, Zapopan, Jalisco C.P. 45116.** Asimismo señala como correo electrónico: **enrique@arrendamex.com.mx**

- El **ARRENDATARIO: BUSTAMANTE 25 CENTRO SAN ANDRES IXTLAN, C.P. 49130 GOMEZ FARIAS, JALISCO.** Asimismo señala como correo electrónico: **delcarmen1@prodigy.net.mx**

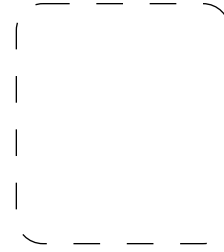
- EL OBLIGADO SOLIDARIO OSCAR IBARRA GONZALEZ: **RUBEN DARIO 843 INT.301 LADRON DE GUEVARA , C.P. 44600 GUADALAJARA, JALISCO.** Asimismo, señala como correo electrónico: **delcarmen1@prodigy.net.mx**

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

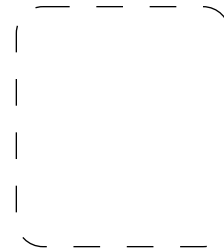
VIGÉSIMA SEGUNDA.- ENCABEZADOS.- Los encabezados de cada una de las Cláusulas de este CONTRATO, están incluidos solamente para facilitar la lectura y no afectarán la interpretación de ninguno de los contratos.

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 **Zapopan, Jalisco a 30 días del mes de Abril del año de 2020.**

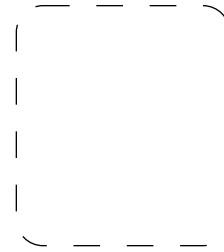
ACTIVOS PRODUCTIVOS S.A DE C.V.
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR
PATRICIA LILIANA TAPIA GARCIA



RANCHO FRUTOS JOCOTEPEC SPR DE RL
ARRENDATARIO
REPRESENTADA POR
OSCAR IBARRA GONZALEZ



OSCAR IBARRA GONZALEZ
OBLIGADO SOLIDARIO



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 enviar 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	ACT-618_CONTRATO.pdf
Identificador único del documento (hash)	eea5ef8de20ce73886b25612e4a09080d25c61edac733aad877d440edb5d849c
Constancia emitida por	Advantage Security, S. de R.L. de C.V.
Fecha de constancia	05/05/2020, 00:10:39 UTC
Número del certificado usado por el emisor de la constancia	2C
Documento creado por	ARRENDAMEX - norma@arrendamex.com.mx
Número de páginas	12

Firmas e información identificadora

Estas firmas gozan de presunción legal de atribución ya que fueron realizadas utilizando certificados emitidos por un Prestador de Servicios de Certificación (PSC) debidamente acreditado por el Banco de México o la Secretaría de Economía. Las firmas son únicas para este documento.

Nombre del firmante	ACTIVOS PRODUCTIVOS SA DE CV
RFC	APR1408256S2
Número de certificado	00001000000412410537
Emisor	Servicio de Administración Tributaria
Firma electrónica	GQ9XKXp+IEKBSxAuXsivmRmuyz5ZEaXycl1qvXhpl8liTanYLC2Wp8PJvyeaGRVnR+UaWKTFA6wX9F7JJ7rFY9UdkTI+OMf51GCpYFQN7rl0Zx4erDFoMJT96ijXLR2qUsQeqDwlzsDhlU41kqs6eSR8oYAAo/LZNRWaDanmmH1rDV5Ts7iBfBljEfitul4zNoG4G9L2pV0s9kWiIXScSZyLqrq+92JVNT+nZV/s9hf vXU+q+oraOi2xO+2i3RBqKnhuF9vxRYuxDw1dg4bhWRZM6qOHezBT+jOA3m8XiWSyzB17bUDRey/S5IKyOTWgPwkEFF0qmNMfj0pwawmrg==
Fecha de firma	05/05/2020, 00:10:14 UTC



Para verificar la integridad de este documento, favor de escanear el código QR o visitar el enlace <https://app.mifiel.com/verify/4f2e4fad-c2d0-4a22-90e8-c6c35fd1e9f9>.

En caso de requerir una validación independiente, puede utilizarse la herramienta de código abierto disponible en <https://mifiel.github.io/xml-fieta-ui>.

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.

Nombre del firmante	RANCHO FRUTOS JOCOTEPEC S.P.R. DE R.L.
RFC	RFJ1802235C2
Número de certificado	00001000000412598932
Emisor	Servicio de Administración Tributaria
Firma electrónica	XEUVx6iflX/MKsk1Gb2qB+2QSRicKo9wkBpknixp4GpK5uV1iZ/eDoUXdryN8g/zz1W+7SAARJbHDKXi7gw0iRQ6eXBMA0dYwJZBthB0C2EqhpqC8u mhoQujSOQT+us3qWFeYRP8NbEUZrNbUXyKLLAgZPDBhrvJXURM7AwGDD1z88jxpiOyPPH+KHb5z9RjwXm0ZFNYBGPg+Q4I3e+8+TOaC/4iLkcBH /rm5Qrn8PRT9gJFBtU5FQlxrjGdw1jy+HSIhXwoF9+9EtNMuz5kg3g9540K7AbkhgNREeu+MQdJ72M5uTdirTUroICvZeTrOXmuC6TullzNXsNxcnh W==
Fecha de firma	04/05/2020, 15:00:33 UTC

Nombre del firmante	OSCAR IBARRA GONZALEZ
RFC	IAGO631224TP0
Número de certificado	00001000000501049057
Emisor	SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
Firma electrónica	QMjJBjnrLm4TE3+/szDjqSQzd6uDJCADB09QJUKUGiJy/MbK+RWxPN0r0ZJL7QVb2AwSrBu+M1m27DlJA6SxTMZP1sdtRNslwjsXENgqZagssdR3 YbIOYUf7tvZfcJTU9QbkYpKzsTf7tubw+bL9wv/FEhzVUCG/luGSyWwtFERMF4MPYg8TPE3S2i6U15pfl6hYjOMyYu71Hc1Y6nFN27YP1X+C5abzrAZI GY9MVUOcU664Z03r4WZmH6m2p1LjduOJJ8jiM5ZaZq888jqfSnUZy4FYkmDEhIHBmzmosVgkZhTkkvC0sZW7QZ4yKl3aOXcweG4hcE0PqaR+iK Q==
Fecha de firma	04/05/2020, 14:58:53 UTC



Para verificar la integridad de este documento, favor de escanear el código QR o visitar el enlace <https://app.mifiel.com/verify/4f2e4fad-c2d0-4a22-90e8-c6c35fd1e9f9>.

En caso de requerir una validación independiente, puede utilizarse la herramienta de código abierto disponible en <https://mifiel.github.io/xml-fieta-ui>.

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.