

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE [***], A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL “ARRENDADOR” Y POR LA OTRA PARTE QUÁLITAS COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “QUÁLITAS”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR NORMA LETICIA VARGAS ÁLVAREZ, Y EN CONJUNTO DENOMINADAS COMO LAS “PARTES”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

DECLARACIONES

1. Declara el “**ARRENDADOR**”, que:

- a) Es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus derechos para celebrar el presente contrato.
- b) Es el único y legítimo propietario del inmueble ubicado en [*****], lo que acredita con la escritura pública [****] de [****], otorgada ante la fe del Lic. [*****], notario público [**] de [****], instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de [****], en el folio [****] de [*****].
- c) El inmueble citado en la declaración c), se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones, impuestos y derechos.
- d) El inmueble citado en la declaración c), tiene uso de suelo autorizado para oficinas y se encuentra vigente a la firma de este contrato.
- e) La clave de su Registro Federal de Contribuyentes es [*****].
- f) Señala como su domicilio fiscal el ubicado en [*****].

2. Declara el “**QUÁLITAS**”, a través de su apoderado, que:

- a) Es una sociedad constituida de conformidad con la legislación vigente de los Estados Unidos Mexicanos, en términos de la escritura pública 36,158 de 1° de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Cuevas Senties, notario público 8 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil 186,507 de fecha 21 de abril de 1994.
- b) Tiene la personalidad legal suficiente y bastante para celebrar el presente contrato, y la acredita en términos de la escritura pública 39,907 de 29 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, notario público 235 de la Ciudad de México, cuyas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de celebración del presente contrato.
- c) La clave de su Registro Federal de Contribuyentes es QCS931209G49.
- d) Señala como domicilio fiscal el ubicado en José María Castorena 426, colonia San José de los Cedros, C.P. 05200, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Expuesto lo anterior las “**PARTES**” convienen en otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: El “**ARRENDADOR**” conviene en arrendar a “**QUÁLITAS**” el inmueble ubicado en [*****], cuyos antecedentes se hacen constar en la Declaración 1 inciso b) de este contrato.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN: “**QUÁLITAS**” pagará al “**ARRENDADOR**” la cantidad de \$[*****] ([*****]* pesos [**]/100 m.n.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) menos retenciones; por concepto de renta

mensual del inmueble señalado en la cláusula anterior y el cual será pagadero en moneda nacional al tipo de cambio aplicable al momento de su pago. Este pago se realizará por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada uno de los meses en que se encuentre en vigor el presente contrato, previa entrega de la factura que el **“ARRENDADOR”** expida en favor de **“QUÁLITAS”** correspondiente al pago del mes de arrendamiento de que se trate, mismo que deberá contener los requisitos fiscales vigentes.

TERCERA.- FORMA DE PAGO: **“QUÁLITAS”** se obliga a pagar el importe de las rentas a que se refiere la cláusula segunda del presente contrato, en moneda nacional y dichos pagos los realizará vía transferencia electrónica. El **“ARRENDADOR”** se obliga a entregar a **“QUÁLITAS”** la información y documentación necesaria para hacer constar los datos de su cuenta en alguna Institución Bancaria domiciliada en los Estados Unidos Mexicanos.

CUARTA.- EXPEDICIÓN DE FACTURA: El **“ARRENDADOR”** se obliga a expedir las correspondientes facturas de renta a nombre de QUÁLITAS COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A. DE C.V., cuyo Registro Federal de Contribuyentes es QCS931209G49 y domicilio en José María Castorena 426, colonia San José de los Cedros, C.P. 05200, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

QUINTA.- VIGENCIA: Las **“PARTES”** convienen en que la duración del presente contrato será del [*****] al [*****]. No obstante, las **“PARTES”** podrán optar por prorrogar la vigencia de este contrato, por un periodo adicional de 12 (doce) meses, por lo que el importe de la renta se incrementará en un 4% (cuatro por ciento) anual, y se pagará en forma prorrateada durante todos y cada uno de los meses correspondientes a la prórroga convenida.

Las **“PARTES”** acuerdan que **“QUÁLITAS”** podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin responsabilidad de su parte, siempre y cuando notifique al **“ARRENDADOR”**, en el domicilio señalado en la cláusula décima cuarta, con una anticipación de 60 (sesenta) días naturales a la fecha en que deba surtir efectos. En caso de que el **“ARRENDADOR”** dé por terminado el presente contrato de manera anticipada, se obliga a pagar a **“QUÁLITAS”** el importe del 10% (diez por ciento) de la renta anual convenida en este instrumento, por concepto de pena convencional.

SEXTA.- LIMITACIÓN AL OBJETO: Las **“PARTES”** convienen en que el inmueble materia de arrendamiento en este contrato será destinado para uso de oficinas, por lo que **“QUÁLITAS”** pagará el Impuesto al Valor Agregado en términos del Capítulo IV de la Ley de Impuesto al Valor Agregado.

SÉPTIMA.- MEJORAS: El **“ARRENDADOR”** autoriza expresamente a **“QUÁLITAS”** a efectuar las obras de adaptación, readaptación, remodelación y de ornato que considere convenientes en el inmueble materia del presente contrato; sin que ello afecte de manera sustancial la estructura del mismo, por orden y cuenta de este último, sin perjuicio del **“ARRENDADOR”** y a beneficio de este. Asimismo, lo autoriza a instalar los equipos electrónicos, eléctricos, electromecánicos, hidráulicos y sanitarios que estime necesarios para satisfacer sus necesidades para el funcionamiento del inmueble objeto de arrendamiento. De igual manera **“QUÁLITAS”** queda facultado por el **“ARRENDADOR”** para colocar en la fachada del inmueble arrendado, anuncios publicitarios luminosos; en tal virtud **“QUÁLITAS”** deberá gestionar ante las autoridades respectivas las autorizaciones correspondientes a las obras, instalaciones y colocación de anuncios luminosos que efectúe, cuyo costo de instalación y remoción será pagado totalmente por **“QUÁLITAS”**, sin que lo anterior implique modificación o incremento al importe de la renta convenido.

El **“ARRENDADOR”** conviene en coadyuvar con **“QUÁLITAS”** con la entrega de todos y cada uno de los documentos e información que tenga bajo su dominio, así como con su intervención en caso de así requerirlo las autoridades municipales, estatales y/o federales, para que **“QUÁLITAS”** realice las gestiones correspondientes de trámite y obtención de licencia de uso de suelo comercial, licencia de funcionamiento, permisos, avisos de alta y todo aquello que señalen las autoridades competentes, para operar como una oficina, acordando las Partes de

conformidad, que el pago de derechos será a cargo de **"QUÁLITAS"**. En caso de que el **"ARRENDADOR"** entregue la licencia de uso de suelo comercial y/o cualquier otro trámite vigente a **"QUÁLITAS"**, este último no realizará reembolso alguno por el pago de derechos realizado ante las autoridades antes mencionadas.

En el supuesto que el **"ARRENDADOR"** no cuente con algún documento indispensable o se niegue a coadyuvar en lo necesario para que **"QUÁLITAS"** realice las gestiones correspondientes ante las autoridades anteriormente mencionadas, se obligará a pagar los gastos de gestión a que haya lugar, así como los pagos de derechos, sin perjuicio de que este contrato puede ser rescindido sin necesidad de declaración judicial y responsabilidad para **"QUÁLITAS"**.

OCTAVA.- CONSERVACIÓN DEL OBJETO: El **"ARRENDADOR"** se obliga a ejecutar todos los trabajos necesarios para la conservación del inmueble en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el bien durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble arrendado a que se refiere este contrato.

NOVENA.- CONTRATACIÓN DE SERVICIOS: Las **"PARTES"** convienen en que la contratación de servicios en el inmueble materia de arrendamiento en este contrato serán efectuados y pagados por **"QUÁLITAS"**, a partir de la fecha de firma de este contrato, por lo que los adeudos que resulten por contrataciones previas deberán ser pagados por el **"ARRENDADOR"**, quien en caso de no cubrir los importes correspondientes se obliga a pagar a **"QUÁLITAS"** los daños y perjuicios que la falta de pago le ocasione.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES:

Son obligaciones del **"ARRENDADOR"** las siguientes:

- a) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble materia del arrendamiento, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
- b) Garantizar el uso o goce pacífico del inmueble arrendado por todo el tiempo que dure el arrendamiento;
- c) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"QUÁLITAS"** por los defectos o vicios ocultos del inmueble arrendado mediante este contrato, anteriores a la fecha de inicio de la vigencia de este contrato, y
- d) Entregar a **"QUÁLITAS"** el inmueble arrendado con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

Son obligaciones de **"QUÁLITAS"** las siguientes:

- a) Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- b) Servirse del inmueble arrendado únicamente para el uso convenido en este contrato;
- c) Hacer del conocimiento del **"ARRENDADOR"** en cualquier forma fehaciente, dentro de los tres días que se presente una emergencia, la necesidad de efectuar reparaciones que afecten la esencia del inmueble arrendado y que pudieran poner en peligro bienes o personas de omitirse su realización, y
- d) Efectuar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por el uso normal del inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN:

El **"ARRENDADOR"** podrá exigir la rescisión del presente contrato, por cualquiera de las presentes causas:

- a) Por falta de pago de dos de las rentas mensuales;

- b) Por destinar el inmueble arrendado a un uso distinto al pactado en este contrato, y
- c) En los demás casos previstos por la ley.

“QUÁLITAS” podrá rescindir el presente contrato, sin su responsabilidad, por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del **“ARRENDADOR”**;
- b) Por la pérdida total o parcial del inmueble arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor, o por privación del uso proveniente de la evicción;
- c) Que el **“ARRENDADOR”** haya sido vencido en juicio sobre una parte del inmueble arrendado y que en virtud de tal decisión **“QUÁLITAS”** se vea privado de su uso parcial o total;
- d) Cuando por vicios ocultos o defectos del inmueble arrendado se impida su uso, aunque el **“ARRENDADOR”** no los hubiera conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa de **“QUÁLITAS”**;
- e) Si por caso fortuito o de fuerza mayor se impide totalmente a **“QUÁLITAS”** el uso del inmueble arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato, y
- f) Las derivadas de las disposiciones relativas al arrendamiento que establezcan las leyes aplicables.

DÉCIMA SEGUNDA.- DERECHO DEL TANTO: Convienen las **“PARTES”** en que en el caso de que el **“ARRENDADOR”** decida vender el inmueble arrendado, se obliga a notificar a **“QUÁLITAS”** por escrito, precisando al efecto lo siguiente: a) precio; b) términos; c) condiciones, y d) modalidad de la compra-venta, en forma previa a que oferte el inmueble a terceros, para que **“QUÁLITAS”** en un plazo de quince días naturales siguientes al de la notificación por parte del **“ARRENDADOR”**, le manifieste por escrito si ejercerá o no su derecho de preferencia en los términos y condiciones establecidos por el **“ARRENDADOR”**.

DÉCIMA TERCERA.- GARANTÍA: El **“ARRENDADOR”** tiene en su poder en calidad de depósito en garantía la cantidad de \$[*****] ([*****] pesos [**]/100 m.n.) otorgado por **“QUÁLITAS”**, misma que permanecerá en su poder hasta la fecha de terminación de este contrato, y en la que se obliga a devolverla a **“QUÁLITAS”**, ya sea por medio de transferencia electrónica o pago en efectivo, tal y como lo solicite **“QUÁLITAS”**.

En caso de que el inmueble sufra alguna afectación que amerite ocupar el importe del depósito en garantía para su reparación, el **“ARRENDADOR”** se obliga demostrar que esa afectación fue consecuencia por culpa y/o negligencia de **“QUÁLITAS”**, y a entregar la factura que ampare el pago por la respectiva reparación.

DÉCIMA CUARTA.- DOMICILIOS: Las **“PARTES”** manifiestan como sus domicilios para oír y recibir notificaciones y para cualquier otro efecto relacionado con el presente contrato, los siguientes:

El **“ARRENDADOR”**: [*****].

“QUÁLITAS”: José María Castorena 426, colonia San José de los Cedros, C.P. 05200, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Cualquier cambio de domicilio de las **“PARTES”**, deberá ser comunicado por escrito con acuse de recibo, con 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que surta efectos dicho cambio. En caso de no hacerlo, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales o extrajudiciales que se hagan en el domicilio indicado en esta cláusula, surtirán plenamente sus efectos.

DÉCIMA QUINTA.- ENCABEZADOS Y DECLARACIONES: Las “PARTES” están conformes en que todo lo expresado en sus respectivas declaraciones se tenga por reproducido en esta disposición como si a la letra se insertasen, en tal sentido, los posibles derechos y obligaciones contenidas en las mismas tendrán plena fuerza contractual.

Los títulos aplicados a cada cláusula tendrán un valor meramente enunciativo, siendo necesario, para la debida interpretación de las mismas, acudir a su texto de manera integral.

DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN: Para la interpretación, cumplimiento y ejecución en su caso del presente contrato las “PARTES” se someten expresamente a las leyes y Tribunales de [*****], renunciando a cualquier otro que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por la ubicación del inmueble arrendado.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las “PARTES” de su contenido y alcance legal, lo firman por triplicado, conservando un ejemplar el “ARRENDADOR” y dos “QUÁLITAS”, en [****], el [*****].

EL “ARRENDADOR”

“QUÁLITAS”

[*****]

NORMA LETICIA VARGAS ÁLVAREZ
QUÁLITAS COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A. DE C.V.