

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL SR. RICARDO RODRIGUEZ ARANGUEREN, REPRESENTANTE DE *CANAIMA CONSULTORES, SA DE CV*, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDADORA"; POR OTRA PARTE, LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA *SOLUCIONES HOSPITALARIAS Y DE DIAGNOSTICO, SA DE C.V.*, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE JOSE IGNACIO PEREZ MINAKATA, POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDATARIA"; Y POR OTRA PARTE, LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA *PROMOMEDICAL HEALTHCARE SUPPLIES, SA DE C.V.*, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE EL C. RENE MIER Y TERAN ROJI, POR SU PROPIO DERECHO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO EL "FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO; A LA TOTALIDAD DE LOS COMPARECIENTES CONJUNTAMENTE SE LES PODRÁ DENOMINAR COMO LAS "PARTES", QUIENES SUJETAN LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. Declara la Arrendadora:

- a) Que se encuentra facultado y legitimado ,tener el uso y goce, así como la posesión física de los inmuebles materia de este contrato; el primero , ubicado en el lote de terreno 28 veintiocho, de la manzana 21 veintiuno, de la zona 25 veinticinco , del poblado Jocotán 11, también conocido como Calle Topógrafos número 103 ciento tres, del municipio de Zapopan, Jalisco, inmueble que tiene una extensión superficial de 601.00 seiscientos un metros cuadrados aproximadamente, mismo que acredita con la Escritura Pública número 10,254 diez mil doscientos cincuenta y cuatro, de fecha 05 cinco de octubre de 2016 dos mil dieciséis, ante la fe del Lic. Alejandro Bizondo Verduzco, Notario Público 6 de Ciudad Guzmán. municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco; y el segundo, ubicado en la Calle Toreros número 1030 mil treinta, del municipio de Zapopan, Jalisco, finca que consta en 297.10 doscientos noventa y siete puntos diez metros cuadrados, propiedad que acredita mediante contrato privado de compra venta de fecha 19 diecinueve de marzo de 2014 dos mil catorce. Ambos inmuebles conformando una superficie total de 897.10 ochocientos noventa y siete puntos diez metros cuadrados aproximadamente, mismos que constituyen el bien materia del presente instrumento.
- b) Canaima Consultores C.A de S.V, manifiesta ser una persona Moral, debidamente constituida bajos las leyes mexicanas, mediante la escritura pública número 58308 del 06 de octubre de 2017, ante la fe del Lic. Carlos Gutiérrez Aceves, notario público 122 de Guadalajara, Jalisco Subregión centro conurbata, con domicilio fiscal en la Calle Toreros 1030, colonia Arcos de Guadalupe, entre calles Topógrafos y calle Ingenieros, Guadalajara, Jalisco.
- c) Que con base en las declaraciones de la Arrendataria y del fiador y Obligado Solidario, es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento con la Arrendataria y con los Fiadores y Obligados Solidarios. para efectos de dar en arrendamiento el Inmueble, en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

II. Declara la Arrendataria, por medio de su representante:

- a) Ser una persona moral, debidamente constituida bajo las leyes mexicanas, mediante la Escritura Pública número 5132, de fecha 30 de abril de 2019, ante la fe del Lic. Eduardo Sánchez Acosta, Correduría Pública N° 55 del Estado de Jalisco, con su domicilio fiscal en Guadalajara, Jalisco.
- b) Estar debidamente representada por José Ignacio Pérez Minakata, la cual comparece en este acto y lo acredita con la escritura 5132, de fecha 30 de abril de 2019, ante la fe del Lic. Eduardo Sánchez Acosta, Correduría Pública N° 55 del Estado de Jalisco
- c) Que conoce el estado físico y jurídico del inmueble materia de este contrato y cuenta con la capacidad legal y con la solvencia económica necesarias y suficientes para asumir y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de y/o relacionadas con el presente contrato.
- d) Que en el curso de sus ingresos económicos no lleva a cabo actividades riesgosas, peligrosas, ilegales, ilícitas, inmorales, por lo que expresamente declara, bajo protesta de decir verdad:
 - Que su actividad es lícita y con la cual no oculta o pretende ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de recursos ilícitos, derechos o bienes, o alentar alguna actividad ilícita
 - Que ni la Arrendataria forma parte ni tienen relación con algún grupo del crimen organizado.
 - Que el objeto de la contraprestación a la que le obliga el presente contrato no tiene origen ilícito.
 - Que al celebrar el presente contrato no tiene más objeto que el que en el mismo se estipula, por lo que con la suscripción del mismo no pretende ocultar o pretender ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de dichos recursos, derechos o bienes, o alentar alguna actividad ilícita.
- e) Que sabe y le consta que con la celebración del presente contrato podría ser necesaria la presentación de informes y avisos ante autoridades con la finalidad de dar cumplimiento con las disposiciones de la ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia lícita, su reglamento y demás reglas y normas aplicables, con lo que manifiesta su total consentimiento, manifestando desde ahora que se obliga frente a la Arrendadora a proporcionar toda la información que ésta le requiera para tales efectos.
- t) Que es su voluntad celebrar el presente contrato, en los términos que más adelante se establecen.

III. Declara El Fiador y Obligado Solidario:

- a) Ser una persona moral, debidamente constituida bajo las leyes mexicanas, mediante la Escritura Pública número 24,081 veinticuatro mil ochenta y uno, de fecha 13 trece de enero de 2012 dos mil doce, ante la fe del Lic. Carlos Gutiérrez Aceves, Notario Público 122 ciento veintidós de Guadalajara, Jalisco, subregión centro conurbada.
- b) Estar debidamente representada por el C. RENE MIER Y TERAN ROJI según se acredita mediante la Escritura Pública número 47,035 cuarenta y siete mil treinta y cinco, de fecha 25 veinticinco de noviembre de 2015 dos mil quince, ante la fe del Lic. Carlos Gutiérrez Aceves, Notario Público 122 ciento veintidós de Guadalajara, Jalisco.
- c) Contar con la solvencia moral y económica suficientes y necesarias para cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato y que en el curso de sus actividades no lleva a cabo actividades riesgosas, peligrosas, ilegales, ilícitas, o inmorales, por lo que declara bajo protesta de decir verdad que
 - (i) no forma parte ni tiene relación con algún grupo del crimen organizado; ni (ii) que con la celebración del presente convenio no tiene más objeto que el que en el mismo se estipula, por lo que con la suscripción del mismo no pretende ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de dichos recursos, derechos o bienes, o alentar alguna actividad ilícita.

- d) Que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento, como fiador y obligado solidario, obligándose de forma solidaria frente a la Arrendadora por el total y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de la Arrendataria, derivadas de y/o relacionadas con el presente contrato, en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

Hechas las declaraciones que anteceden, las Partes otorgan las siguientes

CLAUSULAS

1-OBJETO.

- 1.1 La Arrendadora en este acto entrega el Inmueble en arrendamiento. mismo que se describe en la declaración l inciso a) que antecede, a la Arrendataria quien asimismo los recibe en este acto bajo dicho título. de confirmada y a su entera satisfacción conforme con su estado. derechos y obligaciones, obligándose a devolverlo precisamente al término de la vigencia del presente contrato, en las mismas condiciones en que lo recibe, así como a pagar la Renta (según dicho término se define más adelante) en el tiempo y forma que se establecen en este instrumento.
- 1.2 Las Partes convienen que el inmueble deberá ser destinado única y precisamente como local comercial y establecer en el única y exclusivamente de "BODEGA, ALMACENAMIENTO Y OFICINAS CORPORATIVAS", en el entendido de que le queda expresamente prohibido a la Arrendataria destinar el Inmueble a cualquier uso y/o fin diverso del establecido en esta cláusula, o permitir el uso a terceras personas.
 - 1.2.1 Acuerdan las Partes que será obligación de la Arrendataria gestionar y obtener todos los contratos y/o servicios requeridos y necesarios para operar en el Inmueble. de manera enunciativa no limitativa. energía eléctrica gas, televisión por cable o satelital, servicios de internet. permisos y/o licencias de funcionamiento y en general cualquier otro necesario o conveniente para el uso del Inmueble en los términos de este contrato.
 - 1.2.2 La Arrendataria se obliga a devolver el Inmueble a la Arrendadora (una vez concluido el plazo de vigencia pactado en este contrato o, en su defecto, una vez actualizada alguna de las causales de rescisión o de terminación anticipada prevista en el presente instrumento) habiendo cancelado y pagado oportunamente la totalidad del importe de rentas y pago de Servicios antes referidos.

2.- VIGENCIA

- 2.1. Acuerdan las Partes que la vigencia del presente contrato será por 5 (cinco) años forzosos para ambas Partes de conformidad con el artículo 2141 del Código Civil del Estado de Jalisco, con fecha de inicio el 04 de octubre de 2024, para terminar el 04 de octubre de 2029. La Arrendadora acuerda que, para el término de la vigencia del presente contrato, la Arrendataria podrá prorrogar el Arrendamiento en los mismos términos que se acuerdan en el presente contrato, por un periodo adicional, mismo que será acordado previamente por las partes

Asimismo, en los términos del artículo 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco, desde este momento manifiesta la Arrendadora su oposición para que, al término de la vigencia del presente contrato y su prórroga, continúe la Arrendataria en posesión del Inmueble, a menos que las Partes hubieren convenido por escrito la prórroga de la vigencia de este instrumento, en cuyo caso deberá seguir las mismas formalidades que el presente documento.

2.2. No obstante lo antes señalado, la vigencia de este instrumento podrá terminar de manera anticipada en el evento de que se actualice alguna de las causales de rescisión o de terminación anticipada previstas en este contrato, La Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendadora en caso de incumplimiento de la vigencia del contrato durante los primeros 5 (cinco) años, la cantidad del importe de 3 (tres) meses de renta vigentes.

2.3. La Arrendataria renuncia en este acto al derecho de prórroga consignado en el Art. 2051 del código civil del estado de Jalisco, por lo que se obligue a desocupar y devolver el inmueble a la arrendadora a más tardar en la fecha de terminación de la vigencia de este contrato.

3.-RENTA

3.1 La Arrendataria se obligue a pagar a la Arrendadora, por concepto de renta la cantidad mensual de \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 moneda nacional) en lo sucesivo "la Renta" más IVA, cantidades (y sus actualizaciones) que serán pagadas por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales de cada mes, efectuándose por esta ocasión el primer pago de la renta a la fecha de la firma del presente contrato.

En este sentido las Partes acuerdan que las mensualidades de la Renta solo se pactan como forma de pago, ya que la obligación del arrendatario del pago de la Renta es respecto de la totalidad del plazo de este contrato, en los términos de la fracción tercera del artículo 2010 del Código Civil para el estado de Jalisco.

3.1.1. El monto de la renta se ajustará al alza cada 12 meses conforme al índice nacional de precios al consumidor (INPC) que reporte el INEGI, o la institución que en su caso sustituya lo anterior.

3.2. Acuerdan las Partes que la Arrendataria deberá pagar la renta a la arrendadora mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) transferencia electrónica de fondos a la cuenta que para tales fines le indique la Arrendadora; (ii) mediante depósito en la cuenta bancaria que la arrendadora indique, debiendo entregar el comprobante correspondiente en el domicilio de la arrendadora; (iii) cheque nominativo expedido a favor de la arrendadora, el cual deberá entregar en el domicilio de la arrendadora.

3.3. Convienen las partes que en el evento de que la arrendataria no pague la renta a la arrendadora dentro del plazo previsto para tal efecto, esta deberá pagar, además de la renta correspondiente si así se lo requiere la arrendadora, interés moratorios calculados en razón del 3% (tres por ciento) mensual sobre saldos insolutos, desde el momento de su incumplimiento y hasta la total liquidación del adeudo, sin perjuicio de los derechos de terminación anticipada y/o rescisión que al efecto asistan a la arrendadora.

3.4. En el evento de que, una vez terminado el presente contrato de arrendamiento por cualquier causa, continuara la arrendataria en posesión del inmueble, no obstante estar obligada a devolverlo a la arrendadora, acuerdan las partes que el monto de la renta se incrementaría como penalización en un 50%

(cincuenta por ciento) durante todo el tiempo que permanezca poseyendo el inmueble y hasta su devolución final, sin que dicha situación se entienda como prórroga, renovación o modificación al presente contrato.

4. ENTREGA Y CONSERVACION DEL INMUEBLE:

4. Por virtud del presente contrato, en este la Arrendadora entrega a la arrendataria, quien manifiesta recibir a su entera satisfacción y conformidad, la posesión física y jurídica de los inmuebles, en condiciones para el uso y destino convenido, obligándose desde este momento a devolverlo en la misma condición en que lo recibe, por lo que, se obligue la arrendataria a realizar, bajo su exclusivo costo y responsabilidad, la totalidad de los trabajos de acondicionamiento del inmueble para utilizarlo para los fines convenidos en el presente contrato. Así mismo, será obligación de la arrendataria realizar, a su exclusivo costo y bajo su responsabilidad, la totalidad de trabajos de mantenimiento y conservación del inmueble, a fin de que este permanezca, durante todo el tiempo en que este contrato se encuentre vigente, en la misma excelente condición en que se encuentra a la fecha de la firma de este instrumento. En virtud de lo anterior, cualquier gasto con motivo de reparaciones (sin importar su magnitud y aun tratándose de aquellas que deban realizarse con motivo del uso del inmueble para el destino convenido) construcciones, limpieza, reposición de consumibles y mantenimiento, en general, deberá ser pagado por la arrendataria, sin que por tales conceptos tenga derechos a reclamar de la arrendadora reembolso alguno y/o indemnización.

Solo de manera enunciativa, no limitativa, manifiesta la Arrendataria que será su obligación conservar, mantener y, en su caso, realizar todas las reparaciones que corresponda en el inmueble con respecto a cañerías, llaves de agua, escusados, sumideros, accesorios puertas, ventanas, chapas, calentador, hidroneumático instalaciones para el abastecimiento y consume de agua, gas y/o electricidad.

4.1 Para efectos de lo anterior, acuerdan las Partes que la Arrendataria deberá devolver el Inmueble precisamente el día de la terminación de la vigencia de este contrato por cualquier causa, en el mismo buen estado y condiciones en que los recibió, con excepción de aquellas obras de ampliación, modificación, construcción y/o adecuación de cualquier naturaleza, que hubieren sido expresamente aprobadas por la Arrendadora, mismas que quedaran en beneficio del inmueble en los términos de este instrumento, a menos que la arrendadora lo determine en otro sentido.

4.2. Desde este momento renuncia la Arrendataria al ejercicio de cualquier acción o reclamación en contra de la Arrendadora con motivo de cualquiera de los conceptos a que se refiere la presente cláusula.

4.3. La Arrendataria reconoce que será por su cuenta exclusiva el pago de todos los gastos que se generen por concepto de suministros de gas, energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico y de televisión por cable, internet y cualquier otro servicio que sea contratado, suministrado y/o proveído en el inmueble, obligándose la Arrendataria a pagar en su totalidad dichos servicios hasta la fecha de la desocupación del inmueble arrendado, debiendo entregar los comprobantes correspondientes precisamente a la terminación del presente contrato por cualquier causa.

4.4. En el evento de que el inmueble sufra cualquier daño con motivo de la negligencia u omisión de la Arrendataria respecto de sus obligaciones de permiso, violaciones a la ley, mantenimiento y conservación del inmueble, acuerdan las partes que la arrendataria será responsable por la reparación de los posibles daños y perjuicios que se causen.

4.5. La Arrendataria, en virtud de la recepción del inmueble en estado que se encuentra y en condiciones de uso, con la finalidad de garantizar el uso del mismo conforme al fin convenido, así como su conservación, mantenimiento y pago de los servicios correspondientes, con excepción del pago de la renta o penas por la posesión del inmueble respecto de las cuales no se podrá deducir, compensar o pagar cantidad alguna del depósito a que se refiere esta

cláusula, se obliga a entregar a la Arrendadora en calidad de depósito en garantía la cantidad de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100, moneda nacional), misma que deberá ser devuelta, en caso de que corresponda en los términos de este contrato por estar al corriente y en puntual cumplimiento de sus obligaciones y pago de todos los servicios y pagos derivados del presente contrato, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la fecha que sea devuelta la posesión del inmueble a la arrendadora, acreditando que fue devuelto a satisfacción de la Arrendadora y en las mismas condiciones en que los recibió. En ningún caso se causará rédito o interés alguno por las cantidades antes mencionadas a favor de la arrendataria. El importe a que se refiere esta cláusula se actualizara en forma proporcional a los incrementos anuales, según lo referido en este propio instrumento

4.5.1. Una vez recibido el importe del depósito en garantía antes referido, desde este momento la Arrendataria autoriza a la Arrendadora a aplicar dicho monto para el pago de cualquier adeudo que se genere a su cargo de la Arrendataria con motivo del presente contrato distintos al pago de la renta o penas por la posesión del inmueble respecto de las cuales no se podrá deducir, compensar o pagar cantidad alguna del depósito a que se refiere esta cláusula, derivado de cualquier bien y/o servicios que hubiere sido prestado y/o suministrado en el inmueble, o para cualquier reparación del mismo.

4.5.2. Adicionalmente a lo anterior, si: (i) con las cantidades entregadas en depósito conforme a esta cláusula, no alcanzare para cubrir el pago de los servicios y/o bienes que se hubieran contratado para el inmueble, o bien para la reparación de los daños y/o desperfectos al mismo; y/o (ii) al término del plazo de los 30 días a que se refiere la sesión 4.5 anterior la Arrendataria no ha pagado la totalidad de los adeudos y/o reparaciones que se tuvieron respecto del inmueble según se refiere en la sección antes referida, las partes acuerdan que no se deducirá cantidad alguna del monto del depósito, sino que esta cantidad será pagada a la Arrendadora como pena convencional por tales incumplimientos, subsistiendo la obligación de la Arrendataria de pagar los adeudos que correspondan.

4.6. La Arrendadora acuerda aportar por única vez, la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), para ser aplicados a mejoras del inmueble en cuyo caso son los de pintura, instalación eléctrica y muebles de baño, cantidad que será tomada en cuenta en razón de renta a favor de la arrendataria dentro de las primeras 5 mensualidades de la vigencia del presente contrato, constando cada una de las mensualidades en la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 moneda nacional).

5. MEJORAS AL INMUEBLE:

5.1. De las mejoras. En este acto la Arrendadora autoriza a realizar las adecuaciones necesarias para la operatividad del negocio, con la única obligación que estas deberán ser notificadas previamente por escrito a la Arrendadora.

5.2. Acuerdan las partes que todas las obras de modificación, mejora o acondicionamiento deberán ser pagadas y ejecutadas bajo la exclusiva responsabilidad de la Arrendataria (incluyendo la obtención de los permisos y/o licencias que se requieran), en el entendido que le da derecho alguno para reclamar de la Arrendadora el reembolso y/o indemnización de las erogaciones que hubiere realizado con tal motivo, por lo que, desde este momento renuncia a cualquier derecho y al ejercicio de cualquier acción y/o reclamación de cualquier naturaleza por concepto de mejoras, adecuaciones, adaptaciones, modificaciones, construcciones y/o ampliaciones del inmueble, de los bienes de uso común o de los bienes comunes de uso exclusivo.

5.3. Reconoce la Arrendataria que cualquier obra de modificación, mejora, ampliación y/o acondicionamiento de cualquier naturaleza que sea ejecutada respecto del inmueble, quedara en beneficio de este, sin que deba la Arrendadora indemnizarle por tales conceptos, con la excepción del pasto sintético e instalaciones desmontables como aparatos eléctricos y deportivos, los cuales se podrán retirar.

5.4. Renuncia desde este momento la Arrendataria a los derechos consignados a su favor por el artículo 2028 del código civil del estado de Jalisco.

5.5. En el supuesto que durante la vigencia de este contrato la Arrendadora optara por la venta de los inmuebles materia de este instrumento, conceden el derecho al tanto al Arrendatario consignado en el artículo 2026 del código civil del estado de Jalisco.

6. RESPONSABILIDAD:

6.1. En el evento de que el inmueble y/o cualquier derecho relacionado con su uso o aprovechamiento se vea afectado por cualquier acción, reclamación o procedimiento de cualquier naturaleza relacionado con la Arrendataria, esta se obliga a sacar en paz y en salvo a la Arrendadora de cualquiera de dichos eventos, en el entendido de que deberá cubrir, bajo su exclusivo costo y responsabilidad, todos los gastos, costos, honorarios, derechos y cualquier erogación económica que resulte a cargo de la Arrendadora.

6.2. Asimismo, si de cualquiera de los eventos señalados en la sección 6.1 anterior se impide, parcial o totalmente, el uso del inmueble a la arrendataria, esta no quedara liberada del pago de la renta, sin importar la duración del periodo de subsistencia de la irregularidad.

6.3. La Arrendataria será responsable frente a la Arrendadora por el uso que dé al inmueble, el cual deberá sujetarse en cualquier tiempo al destino señalado en la sección 1.2. de la cláusula primera de este instrumento.

6.4. Conviene expresamente las partes que es obligación de la arrendataria sujetarse a las normas ecológicas, de desarrollo urbano, protección civil y demás obligación que señalen las leyes aplicables, por lo que se obliga a sacar en paz y salvo la arrendadora en el evento de que se actualice cualquier reclamación por autoridades o particulares, ya sea vía judicial o extrajudicial, que se genere como consecuencia del desacato, incumplimiento y/o falta de observancia a cualquier legislación aplicable en dichos asuntos.

6.5. Seguro. La Arrendataria se obliga a contratar dentro de los 60 días siguientes al inicio de la vigencia del presente contrato, con una compañía aseguradora debidamente autorizada, un seguro que ampare al inmueble y cualquier tipo de siniestro de daños a terceros. El seguro antes referido deberá contener un endoso preferente a favor de la Arrendadora y deberá mantenerse vigente durante toda la vigencia del presente contrato. El costo del seguro y de las primas correspondientes será por cuenta y a cargo exclusivamente de la Arrendataria. En el evento de la Arrendataria no cumpla con la obligación a su cargo derivadas de esta cláusula autoriza expresamente a que la Arrendadora realice la contratación correspondiente, en cuyo caso la Arrendataria estará obligada a cubrir a la Arrendadora la totalidad de los importes en que esta hubiere incurrido en la contratación del seguro.

7. TERMINACION ANTICIPADA:

7.1. Las partes convienen y pactan expresamente, que la Arrendadora podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial y únicamente mediante notificación por escrito entregada en los términos de este instrumentos, para los cual las partes en este acto otorgan el pacto comisorio expreso más amplio que en derecho proceda, ante el incumplimiento de cualquier obligación a cargo de la Arrendataria deriva de y/o relacionada con el presente contrato (en lo sucesivo la causa de determinación anticipada), de manera enunciativa no limitativa:

- a) Que cualquiera de las declaraciones realizadas por la arrendataria y/o cualquiera de los fiadores y obligados solidarios en el presente contrato falsa o inexacta

- b) Que la arrendataria incumpla con sus obligaciones de pago de la renta en el tiempo y forma previsto por este contrato, lo anterior en el entendido de que también constituirá causa determinación anticipada el retraso en el pago de la renta por dos meses consecutivos, sin perjuicio de que esta sea cubierta con posterioridad a la fecha en que la arrendataria está obligada a pagarla.
- c) que la arrendataria no pague a tiempo los servicios que haya contratado para el inmueble.
- d) El incumplimiento y/o falta de absorción a la legislación o disposiciones reglamentarias o normativas vigentes y aplicables.
- e) Introducir, almacenar o distribuir en y/o desde cualquiera del inmueble productos, artículos, sustancias y en general cualquier bien peligroso, dañino, ilegal, ilícito o inmoral.
- f) El incumplimiento de la arrendataria a las obligaciones a su cargo derivadas de la ley, de este contrato o cualquier disposición reglamentaria o normativa.
- g) El incumplimiento del fiador o del obligado solidario a las obligaciones a su cargo derivadas de y/o relacionadas con este contrato.
- h) Variar el inmueble dado en arrendamiento haciéndole modificaciones, sean útiles o de ornato, sin autorización por escrito por parte del arrendador.
- i) Dedicar el inmueble arrendado a un uso indicado en la cláusula primera del presente acuerdo de voluntades.
- j) La actualización de cualquier supuesto en que la obligación de hacer o dejar de hacer por parte de la arrendataria se establezca en el presente contrato.

7.2 Acuerdan las partes que, ante la actualización de cualquier causa anticipada, la arrendataria deberá devolver el inmueble a la arrendadora inmediatamente y pagar a este el importe de 3 meses de renta vigente como penalidad.

7.3. en caso de terminación anticipada del presente contrato la arrendataria deberá desocupar el inmueble y extraer de este cualquier bien que tenga de su propiedad o bajo su custodia, en un plazo de diez días naturales contados a partir de la correspondiente notificación, en caso de incumplimiento a lo antes referido se estará a lo establecido por la sesión 3.4 de este contrato.

8. FIADOR Y OBLIGACION SOLIDARIA:

8.1. . El fiador y obligado solidario se obliga solidariamente frente a la arrendadora por el total y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de la arrendataria derivadas de y/o relacionadas con este instrumento, sin limitación, prelación o excepción. Por la que el incumplimiento de cualquier de las obligaciones a cargo de la arrendataria podrá ser requerido indistintamente y al fiador y obligado solidario, sin necesidad de requerimiento previo a la arrendataria. La obligación solidaria a que se refiere este párrafo, estará vigente durante todo el tiempo que se encuentre insoluto alguna de las obligaciones a cargo de la arrendataria de y/o relacionadas con el presente contrato, independientemente que dicha obligación por cualquier causa no pudiera ser exigible en contra de la arrendataria.

8.2. El fiador y obligado solidario se obliga a mantener, hasta el cumplimiento total de todas y cada una de las obligaciones a cargo de la arrendataria derivadas de este contrato, un estado de solvencia patrimonial que le permita hacer frente a la totalidad de los compromisos adquiridos por dichos fiadores y obligado solidario en virtud del presente instrumento.

8.3 En caso de fallecimiento o insolvencia del fiador y obligados solidarios, la arrendataria se obliga a otorgar dentro de un término no mayor de 15 días naturales, una garantía a favor de la arrendadora, personal o real que garantice en los mismos términos que lo hacía el fiador y obligado solidario fallecido o caído en insolvencia, la totalidad de las obligaciones a cargo de la arrendataria derivadas de y/o relacionadas con el presente contrato. La garantía que se constituya deberá ser satisfacción de la arrendadora.

8.4 Para efectos de referencia respecto a la solvencia económica del fiador y obligado solidario, bajo protesta de decir la verdad ha manifestado tener los medios económicos y legales para hacer frente a las obligaciones que asume en virtud de este contrato.

9. MODIFICACIONES Y NULIDAD:

9.1 El presente contrato no podrá ser modificado o adicionado, salvo por acuerdo de las partes otorgado por escrito con las mismas formalidades del presente contrato. Ningún acuerdo verbal o escrito previo a la celebración de este contrato podrá hacerse valer en contra o en adición a este instrumento.

9.2 En el evento de que alguna de las disposiciones contenidas en el presente contrato sea declarada nula por autoridad judicial competente, dicha nulidad únicamente se entenderá respecto de la disposición específica sobre la cual ha sido declarada, por lo que no afectará la validez de las demás disposiciones contenidas en el presente instrumento.

10. DATOS PERSONALES

Las partes acuerdan que el uso y manejo de los datos personales intercambiados entre sí por celebración del presente contrato serán realizados exclusivamente para los fines expresamente convenidos, adoptando cada parte en lo individual todas las medidas de seguridad necesarias para proteger en todo momento la confidencialidad de dicha información y respetando las disposiciones establecidas en la ley federal de protección de datos personales en posesión de los particulares, su reglamento y demás ordenamientos legales y aplicables. Los datos personales e información que el arrendatario y los fiadores y obligados solidarios proporcionen al arrendador y viceversa, serán utilizados de conformidad con el aviso de privacidad de cada una de las partes.

11. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO:

11.1. Salvo disposición en contrario en este instrumento, todos los avisos y notificaciones entre las partes deberán realizarse por escrito y se entregarán ya sea: (i) personalmente mediante fedatario público; (ii) por correo certificado o mensajería especializada con acuse de recibo, porta pagado a los domicilios señalados más adelante, a no ser que las partes notifiquen su cambio de domicilio en los términos anteriores.

11.2 Las partes señalan con sus respectivos domicilios convencionales, para los efectos de lo establecido en esta cláusula, los siguientes:

- a) De la Arrendadora:
Calle San Felipe 1137, Colonia Jesús, Guadalajara, Jalisco
- b) De la Arrendataria:
El domicilio del inmueble materia de este contrato
- c) Del Fiador y obligado Solidario:
El domicilio del inmueble materia de este contrato

12. ENCABEZADOS:

12.1 Las partes manifiestan que los encabezados que aparecen al inicio de cada una de las cláusulas del presente contrato únicamente han sido insertados para fines de referencia, por lo que no deberán ser considerados en ningún momento como medio de interpretación de este instrumento.


13. JURISDICCION Y COMPETENCIA:

13.1 En el evento de que sigan entre las partes cualquier controversia relacionada con el incumplimiento y/o interpretación del presente contrato, la totalidad de los comparecientes desde este momento se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los juzgados civiles del primer partido judicial del estado de Jalisco en la zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara Jalisco, así como, la aplicación de las leyes civiles aplicables en Jalisco, renunciando desde este momento a cualquier jurisdicción, competencia y/o fuero distinto que pudiese corresponderle en razón de sus domicilios presentes o futuros.


ENTERADAS LAS PARTES del contenido y alcance del presente contrato, los firman en Guadalajara Jalisco, el día 04 de octubre de 2024.



LA ARRENDADORA
CANAIMA CONSULTORES, SA DE CV
RICARDO RODRIGUEZ ARANGUREN



LA ARRENDATARIA
SOLUCIONES HOSPITALARIAS Y DE DIAGNOSTICO, SA DE CV
JOSE IGNACIO PEREZ MENAKATA



EL FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO
PROMOMEDICAL HEALTHCARE SUPPLIES, SA DE CV
RENE MIER Y TERAN ROJI

TESTIGOS



ALONDRA REBOLLEDO



SHIRLEY ISTOK