

Contrato de arrendamiento de nave industrial

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL que celebran, por una parte, ARRENDADORA EJEMPLO, S.A. DE C.V., a quien en lo sucesivo se denominará «EL ARRENDADOR», y por la otra, COMERCIALIZADORA MUESTRA, S. DE R.L. DE C.V., a quien en lo sucesivo se denominará «EL ARRENDATARIO», al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes. Las sociedades, los domicilios y las cifras de este documento son ficticios y se usan solo como ejemplo.

DECLARACIONES

I. Declara EL ARRENDADOR ser una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas, con facultades suficientes para celebrar este contrato, y ser legítimo propietario del inmueble objeto del arrendamiento.

II. Declara EL ARRENDATARIO ser una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas, dedicada a la comercialización de mercancías, y que conoce el inmueble y lo encuentra en condiciones de servir para el uso convenido.



A simple, stylized handwritten signature consisting of a series of connected loops.

PRIMERA. Objeto.

EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO el uso y goce temporal de la nave industrial marcada con el número 000 de la Calle de Ejemplo, Parque Industrial Muestra, con superficie de 2,400 metros cuadrados de construcción y 600 metros cuadrados de patio de maniobras, en el estado en que se encuentra y que EL ARRENDATARIO declara conocer.

SEGUNDA. Destino.

El inmueble se destinará exclusivamente al almacenamiento, clasificación y distribución de mercancías de procedencia nacional y extranjera. Cualquier cambio de destino requiere autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

TERCERA. Vigencia.

La vigencia del presente contrato es de treinta y seis meses forzosos para ambas partes, contados a partir de la fecha de firma. Al término, las partes podrán convenir por escrito su renovación en los términos que acuerden.

CUARTA. Renta.

EL ARRENDATARIO pagará por concepto de renta mensual la cantidad que se indica en el Anexo A, más el impuesto al valor agregado correspondiente, dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, mediante transferencia a la cuenta que EL ARRENDADOR señale por escrito.

QUINTA. Depósito en garantía.

A la firma del contrato, EL ARRENDATARIO entrega en depósito el equivalente a dos meses de renta, que le será devuelto al término del arrendamiento, una vez comprobado que el inmueble se entrega en las condiciones pactadas y sin adeudos de servicios.

SEXTA. Servicios.

Son por cuenta de EL ARRENDATARIO los consumos de energía eléctrica, agua, telefonía, datos y cualquier otro servicio que contrate para su operación, así como los derechos y permisos que su actividad requiera.



SÉPTIMA. Conservación.

EL ARRENDATARIO se obliga a conservar el inmueble en buen estado y a efectuar por su cuenta las reparaciones menores derivadas del uso ordinario. Las reparaciones estructurales corresponden a EL ARRENDADOR, siempre que no se originen por culpa o negligencia de EL ARRENDATARIO.

OCTAVA. Mejoras.

Las mejoras y adaptaciones requieren autorización escrita de EL ARRENDADOR y quedarán en beneficio del inmueble, salvo las instalaciones desmontables que puedan retirarse sin causar daño.

NOVENA. Seguros.

EL ARRENDATARIO contratará y mantendrá vigente un seguro de responsabilidad civil y de daños a contenidos por las sumas señaladas en el Anexo B, y entregará copia de la póliza dentro de los treinta días siguientes a la firma.

DÉCIMA. Subarrendamiento.

Queda prohibido subarrendar o ceder los derechos derivados de este contrato, en todo o en parte, sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR.

DÉCIMA PRIMERA. Inspección.

EL ARRENDADOR podrá inspeccionar el inmueble en días y horas hábiles, previo aviso con cuarenta y ocho horas de anticipación, sin entorpecer la operación de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA. Rescisión.

Son causas de rescisión, sin necesidad de declaración judicial, la falta de pago de dos mensualidades consecutivas, el destino distinto al pactado y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí contenidas.

DÉCIMA TERCERA. Entrega.

Al término del contrato EL ARRENDATARIO devolverá el inmueble desocupado y limpio, con el desgaste natural por el uso normal. Por cada día de retraso pagará la pena convencional que establece el Anexo A.



DÉCIMA CUARTA. Domicilios.

Para todo lo relativo a este contrato las partes señalan como domicilios los indicados en las declaraciones. Cualquier cambio deberá notificarse por escrito con diez días de anticipación.

DÉCIMA QUINTA. Jurisdicción.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes y a los tribunales competentes del lugar de ubicación del inmueble, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

DÉCIMA SEXTA. Anexos.

Forman parte integrante del contrato el Anexo A (renta, incrementos y penas convencionales), el Anexo B (seguros), el Anexo C (inventario e instalaciones), el Anexo D (croquis del inmueble) y el Anexo E (acta de entrega y recepción), firmados por las partes.

DÉCIMA SÉPTIMA. Protección civil.

EL ARRENDATARIO mantendrá vigente su programa interno de protección civil, dará mantenimiento a los extintores y a la red contra incendio, y conservará libres las salidas de emergencia señaladas en el croquis del Anexo D.

DÉCIMA OCTAVA. Materiales.

Queda prohibido almacenar materiales explosivos, inflamables o peligrosos en cantidades mayores a las que permitan las normas aplicables. EL ARRENDATARIO responderá por los daños que cause su incumplimiento.

DÉCIMA NOVENA. Medio ambiente.

EL ARRENDATARIO se obliga a manejar sus residuos conforme a las disposiciones aplicables y a entregar el inmueble libre de residuos al término del arrendamiento.

VIGÉSIMA. Anuncios.

La colocación de anuncios, rótulos o antenas en fachadas y cubiertas requiere autorización escrita de EL ARRENDADOR y, en su caso, los permisos de la autoridad competente, que serán por cuenta de EL ARRENDATARIO.



VIGÉSIMA PRIMERA. Caso fortuito.

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento que derive de caso fortuito o fuerza mayor. La parte afectada lo notificará a la otra dentro de los cinco días siguientes al hecho.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Notificaciones.

Las notificaciones entre las partes se harán por escrito en los domicilios señalados, con acuse de recibo, y surtirán efectos al día hábil siguiente al de su entrega.

VIGÉSIMA TERCERA. Modificaciones.

Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y estar firmada por los representantes de ambas partes.

VIGÉSIMA CUARTA. Títulos.

Los títulos de las cláusulas se incluyen solo para facilitar su lectura y no limitan ni amplían el contenido de cada una.



ANEXO A. Renta, incrementos y penas convencionales

Concepto	Periodicidad	Importe
Renta base	Mensual	\$ 000,000.00
Incremento	Anual	0.0 %
Depósito en garantía	Único	\$ 000,000.00
Pena por retraso en la entrega	Diaria	\$ 0,000.00

Calendario de pagos del primer año

Mes	Fecha límite	Importe
Enero	día 5	\$ 000,000.00
Febrero	día 5	\$ 000,000.00
Marzo	día 5	\$ 000,000.00
Abril	día 5	\$ 000,000.00
Mayo	día 5	\$ 000,000.00
Junio	día 5	\$ 000,000.00
Julio	día 5	\$ 000,000.00
Agosto	día 5	\$ 000,000.00
Septiembre	día 5	\$ 000,000.00
Octubre	día 5	\$ 000,000.00
Noviembre	día 5	\$ 000,000.00
Diciembre	día 5	\$ 000,000.00

Los importes de este anexo son ilustrativos y no corresponden a ninguna operación real.



ANEXO B. Seguros

Cobertura	Vigencia	Suma asegurada
Responsabilidad civil	Anual	\$ 0,000,000.00
Daños a contenidos	Anual	\$ 0,000,000.00
Rotura de cristales	Anual	\$ 000,000.00
Equipo electrónico	Anual	\$ 000,000.00

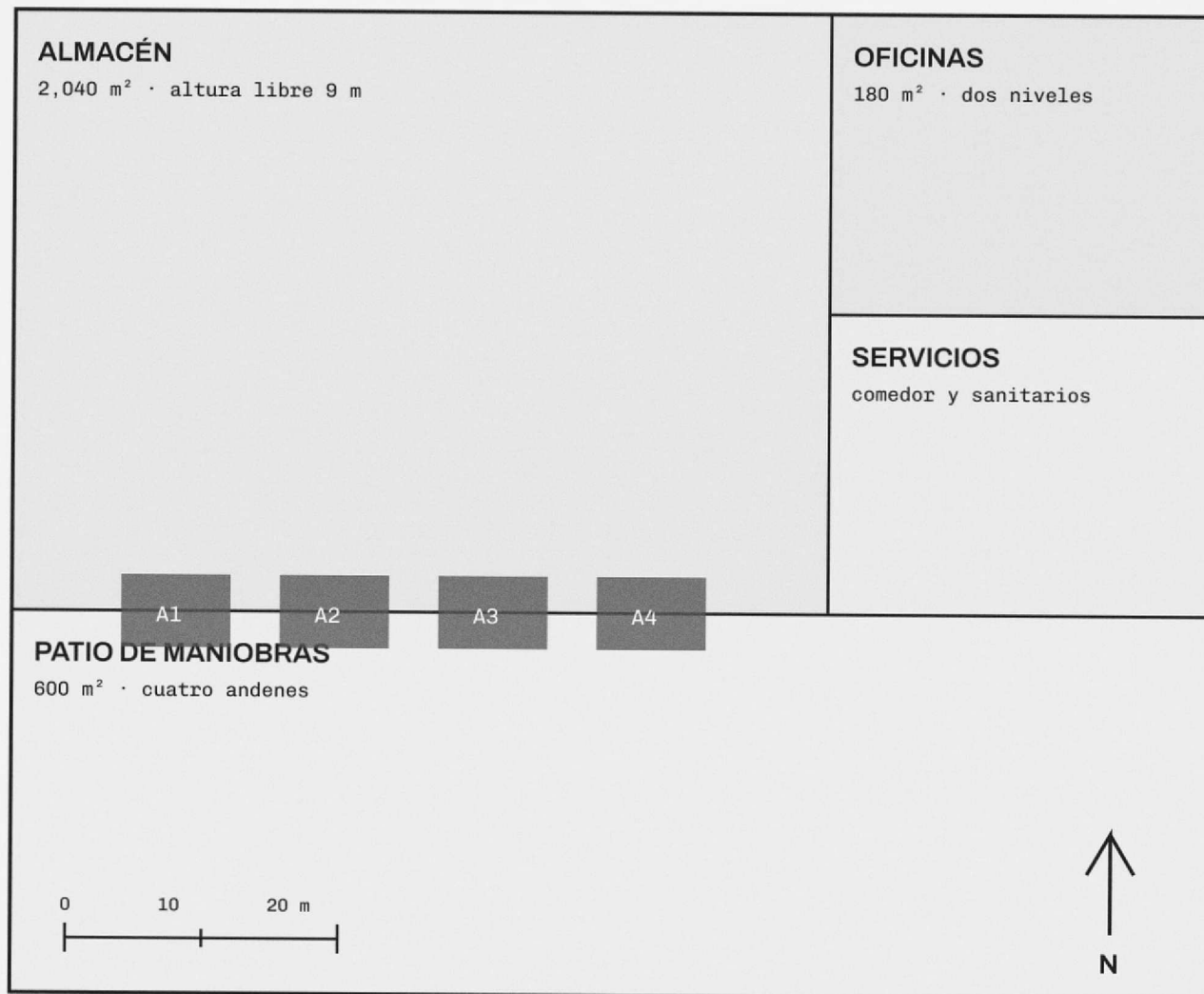
ANEXO C. Inventario e instalaciones

Instalación	Cantidad	Estado
Subestación eléctrica	1	en servicio
Andén con rampa niveladora	4	en servicio
Hidrante de la red contra incendio	6	en servicio
Extintor de polvo químico	18	vigente
Luminaria de la nave	64	en servicio
Cortina metálica	4	en servicio
Caseta de vigilancia	1	en servicio



A simple, stylized handwritten signature consisting of a series of connected loops.

ANEXO D. Croquis del inmueble



Croquis ilustrativo, sin escala exacta. Las superficies son las indicadas en la cláusula primera.

ANEXO E. Acta de entrega y recepción

En la fecha de firma, las partes recorren el inmueble y hacen constar que los elementos siguientes se entregan y se reciben a satisfacción:

☒ Llaves de accesos peatonales y de andenes	8 juegos
☒ Medidor de energía eléctrica	lectura 00000
☒ Medidor de agua	lectura 00000
☒ Pisos de la nave sin fisuras visibles	conforme
☒ Cubierta y bajadas pluviales	conforme
☒ Oficinas pintadas y con luminarias	conforme
☒ Sanitarios en funcionamiento	conforme
☒ Red contra incendio presurizada	conforme
☒ Cortinas metálicas operando	conforme
☒ Patio de maniobras libre de objetos	conforme

Cualquier observación posterior deberá notificarse por escrito dentro de los diez días siguientes a la entrega.



Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance, lo firman por duplicado en el lugar y fecha de su celebración, al margen de cada hoja y al calce de la última.



EL ARRENDADOR

Arrendadora Ejemplo, S.A. de C.V.



EL ARRENDATARIO

Comercializadora Muestra, S. de R.L. de C.V.

