

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BAJA -U- STORAGE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UN PARTE LA **BAJA U-STORAGE**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA ARRENDADORA, Y POR LA OTRA PARTE EL SR. _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA ARRENDATARIA, MISMO QUE SE AJUSTA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara “LA ARRENDADORA” por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad que:

- 1.1 Es una persona física, con REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **CABG001210AB5**, con plenas facultades legales para la celebración del presente contrato de arrendamiento.
- 1.2 Que se encuentra en plena posesión de inmueble en su calidad de arrendataria del lote en la dirección de, Boulevard Cuauhtémoc Sur 3167, Col. Madero Sur, con C.P. 22046 de esta ciudad de Tijuana, B.C.
- 1.3 Que es Propietaria y se encuentra en plena posesión del Conjunto de Mini bodegas denominadas **BAJA-U-STORAGE** ubicadas en Boulevard Sur 3167, Col. Madero Sur, con C.P. 22046 de esta ciudad de Tijuana, B.C.

2.- Declara EL ARRENDATARIO, bajo protesta de decir verdad.

- 2.1 Que es una persona física/Moral, con REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES..... que tiene su domicilio en: _____, con correo electrónico..... lo cual lo acredita con la copia simple de su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, (INE). Con numero de credencial....., y comprobante de domicilio de....., con fecha y numero de recibo;
- 2.2 Que conoce el conjunto de mini bodegas propiedad de la arrendadora y que ha inspeccionado la mini bodega identificada como (XX), que desea arrendar, así como sus instalaciones y que, por encontrar adecuada a sus necesidades y a sus propósitos, solicita a la Arrendadora se la conceda en arrendamiento.

2.3 Que tiene la capacidad legal suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, sin necesitar al efecto del consentimiento de cualquier tercero o autoridad alguna.

2.4 Que los recursos con los que pretende arrendar el Bien, provienen en su totalidad de actividades consideradas como lícitas conforme a las leyes de la República Mexicana, así como la legislación internacional aplicable y/o por los criterios generalmente aceptados para efecto de prevenir y combatir el lavado de dinero y el financiamiento al terrorismo, independientemente del país o territorio donde dichos ingresos hayan sido generados.

3.- Las partes manifiestan que han acordado en celebrar libre y espontáneamente este contrato para lo cual otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

Primera. - OBJETO.

La Arrendadora, otorga en arrendamiento a El arrendatario, la mini bodega identificada con el numero _____ la cual cuenta con una superficie de _____ cuyo fin será a guarda de artículos autorizados y diversas propiedades del arrendatario.

Segunda. - RENTA.

Las partes acuerdan fijar como precio de renta la cantidad de _____ por metro cuadrado, siendo la cantidad total de más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), cantidad que pagará El Arrendatario por adelantado antes del día 5 de cada mes sin gestión de cobro o recordatorio en las oficinas de La Arrendataria, mismas que se encuentran ubicadas en Boulevard Sur 3167, Col. Madero Sur, con C.P. 22046 de esta ciudad de Tijuana, B.C.

La renta mensual estipulada se pagará dentro de los 5 (cinco) días hábiles previos a la fecha estipulada para el pago anticipado referido en el párrafo que antecede. En el supuesto de que El Arrendatario, no efectuó el pago de la renta mensual convenida a más tardar en la fecha citada, se aplicaran los siguientes cargos por concepto de pena por incumplimiento:

- a) Cargo de \$5% y suspensión de acceso a la mini bodega arrendada cuando El Arrendatario incurra en mora en el pago anticipado de un día natural a 14 (catorce) días naturales.
- b) Cargo de \$xxxx y suspensión de acceso a la mini bodega arrendada cuando El Arrendatario incurra en mora en el pago anticipado de 15 (quince) días naturales a 29 (veintinueve) días naturales.
- c) Cargo de \$XXXX y suspensión de acceso a la mini bodega arrendada cuando El Arrendatario incurra en mora en el pago anticipado de 30 (treinta) días naturales en adelante, adicional a un cargo igual por la desinstalación del candado puesto por El Arrendatario a los 45 (cuarenta y cinco) días naturales de atraso en el pago anticipado de la renta. Todos los cargo se harán saber por medio de correo electrónico proporcionado por LA ARRENDATARIA
- d) Después de pasados 45 días naturales sin el pago de renta correspondiente, será desocupada la bodega por parte de LA ARRENDADORA, y pasados los 90 días naturales sin efectuar el pago de renta, se confiscaran los bienes sin responsabilidad para LA ARRENDADORA, y se pondrán a la venta, y del producto de esta venta, serán cubiertas las rentad adeudadas, recargos y gastos por la ejecución y trabajos de desalojo.

Tercera. - ENTREGA.

El Arrendatario en este acto recibe a su entera satisfacción y en perfecto estado la mini bodega objeto de este contrato y se obliga a conservarla en el mismo estado; así como a no llevar a cabo ninguna modificación en la misma ni alterar su forma, no deberá pintar ni perforar sus pisos, paredes o techos, también se abstendrá de levantar muros y de hacer ventanas o tragaluces en la mini bodega en virtud de lo anterior El Arrendatario se obliga a devolver a El Arrendador el bien arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió, obligándose a responder a El Arrendador por los danos que cause a la mini bodega si a pesar de lo que se señala en esta cláusula El Arrendatario llevara a cabo alguna obra o mejora en la mini bodega, esta quedara en beneficio de El Arrendador por lo que El Arrendatario se compromete a no exigir que se le restituya de cualquier gasto renunciando El Arrendatario en los beneficios referidos en los artículos 2286, fracción II, 2290, 2291, 2297 y 2298 del Código Civil del estado.

Cuarta. - VIGENCIA.

La vigencia de este contrato será por el periodo de ..(...) meses, contados a partir del día _____, estipulándose para ambas partes como termino forzoso; pero podrá ser rescindido extrajudicialmente si El Arrendatario deja de pagar puntualmente una o más de las rentas mensuales, o si falta cualquiera de las obligaciones que contrae por virtud del mismo.

Así mismo El Arrendatario renuncia expresamente al derecho de prorroga o de tacita reconducción que pudiera asistirle sobre el presente contrato, así como al derecho de preferencia para subsecuentes arrendamientos sobre la mini bodega arrendada, así mismo expresa su renuncia al derecho del tanto para el caso de venta y a las disposiciones consignadas en los artículos 2297, del Código Civil del estado.

Quinta. - HORARIOS DE ACCESO

Las Partes convienen que el acceso exclusivo tanto a las oficinas, como al conjunto donde se ubica la mini bodega y por ende a la mini bodega misma está limitado por políticas de seguridad y solamente se permitirá el acceso a El Arrendatario durante los días u horas determinados a continuación.

MINI BODEGAS.

Lunes a viernes de 08:00 a 19:00 hrs

Sábados de 08:00 a 17:00 hrs

Domingo Cerrado.

Días festivos por ley Cerrado.

Las Partes convienen que el acceso se permitirá exclusivamente a El Arrendatario sin que se acepte el acceso a terceras personas, por lo que como caso de excepción a dicha regla tratándose de personas físicas o morales Las Partes convienen que previo a la firma de la suscripción del presente contrato, El Arrendatario, entregara a El Arrendador una carta instrucción en la que designe a la o las personas autorizadas para ingresar a la mini bodega alquilada, misma que se agregara al presente instrumento como anexo del mismo.

Sexta. - DEPOSITO

Manifiesta El Arrendador que, para garantizar el cabal cumplimiento de este contrato, así como el pago de cualquier desperfecto ocasionado en la mini bodega objeto del presente contrato El Arrendatario ha realizado un depósito en garantía equivalente a \$_____ sirviendo la presente clausula como más amplio recibo que en derecho haya lugar. Dicho deposito será devuelto a El Arrendatario al cumplir totalmente con las siguientes condiciones.

1.- Tener pagados totalmente todos y cada uno de los atrasos o adeudos generados en virtud de este contrato hasta el día de la solicitud de la devolución.

2.- Entregar a El Arrendador la mini bodega objeto de este contrato en las condiciones físicas y materiales en que la recibió, esto es en excelente estado, limpia, libre de cualquier desperfecto o daño y vacía.

3.- Haber desocupado la mini bodega a más tardar el día de vencimiento del presente contrato.

Las Partes convienen que en supuesto de que el monto para la reparación de danos o desperfectos ocasionados por El Arrendatario a la mini bodega objeto de este contrato, excedieran el monto del depósito consignado, El Arrendatario se obliga a cubrir en su totalidad el costo de dicha reparación y a cubrir la cantidad excedente.

Así mismo Las Partes acuerdan que el importe del depósito correspondiente deberá ser devuelto a El Arrendatario una vez que se hayan satisfecho totalmente los requisitos antes estipulados y a más tardar dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la entrega-recepción de la mini bodega a El Arrendador.

Séptima. - PROHIBICIONES DE USO.

El Arrendatario se obliga a destinar el bien arrendado exclusivamente para usarlo como mini bodega o almacén, y solo podrá almacenar o guardar en el espacio que se le concede mercancías, objetos o materiales cuya posesión y trafico sea licita, para las autoridades municipales, estatales y federales **y queda**

absolutamente prohibido introducir a la mini bodega, productos perecederos, productos nocivos, animales, materiales u objetos peligrosos como combustible, sustancias inflamables, acido, corrosivo, solventes, explosivos o compuestos que despidan vapores u olores dañinos o desagradables, así como armas de fuego, explosivos o municiones, realizar cualquier actividad ilegal conforme a las legislaciones mexicanas, contratar o instalar cualquier tipo de servicios públicos tales como agua, luz, teléfono o gas, utilizar el espacio contratado como oficina, recibidor o cualquier otro de permanencia habitual; El Arrendador de cualquier responsabilidad El Arrendatario, así mismo, queda obligado a dar aviso inmediatamente a El Arrendador en caso de que la mini bodega sufra cualquier daño, desperfecto, así como de toda novedad perjudicial para la misma.

ACTIVIDADES ILÍCITAS. Si se descubre que “**LA ARRENDATARIA**” lleva a cabo actividades ilegales o ilícitas dentro del Bien, “**LA ARRENDADORA**” rescindiré este Contrato de manera inmediata y notificará a las autoridades correspondientes a fin de que se tome acción legal en contra de “**LA ARRENDATARIA**”, así también “**LA ARRENDATARIA**” exonera a “**LA ARRENDADORA**”, de cualquier responsabilidad legal, derivada del uso ilícito que se le hubiese dado o que se le estuviese dando al Bien.

Queda expresamente prohibido para “**LA ARRENDATARIA**” utilizar el Bien para cualquier actividad ilícita, incluyendo pero no limitando a las actividades de procesar, traficar, distribuir o producir cualquier droga o sustancia ilegal, la posesión, tráfico, distribución o producción de armas; actividades relativas a autos robados, partes de autos robados o cualquier artículo robado; los secuestros o cualquier actividad relacionada con secuestros o trata de personas; tener sustancias peligrosas o prohibidas como inflamables, explosivas, corrosivas, estupefacientes, cualquier tipo de droga prohibida y/o productos y/o instrumentos o maquinaria para elaborarla. También estará prohibido permitir la presencia de cualquier persona relacionada con actividades ilegales en el Bien y pagar la renta con dinero obtenido en la comisión de actividades ilegales.

El Arrendatario conviene y autoriza a El Arrendador adicionalmente, a permitir el acceso al interior de la mini bodega, así como a permitir que se inspecciones los bienes, materiales u objetos que almacene cuando le sea requerido por cualquier autoridad.

Octava. - SUBARRENDAMIENTO.

El Arrendamiento se obliga a no subarrendar la mini bodega instrumento de este contrato y se compromete a no permitir el acceso a personas ajenas y extrañas a la misma, así como al conjunto de mini bodegas en el cual se encuentra.

Novena. - DESOCUPACION ANTICIPADA

El Arrendamiento podrá desocupar en cualquier momento la mini bodega, pero no se le restituirán las rentas que haya anticipado; en dicho supuesto El Arrendatario deberá dar aviso por escrito a El Arrendador con 5 (cinco) días de anticipación.

Decima. - PREVISION DE SEGURIDAD.

Las Partes acuerdan que tanto El Arrendamiento como El Arrendador colocaran cada uno de ellos un candado sobre el acceso a la mini bodega arrendada, así mismo pactan que cuantas veces sea necesario el acceso a la misma por parte de El Arrendatario, la puerta de acceso será abierta por El Arrendatario en presencia de la persona que designe para tal efecto El Arrendador. LA falta de pago oportuno renta estipulada, faculta a El Arrendador a restringir el acceso a la misma hasta la liquidación total del pago o adeudos correspondientes.

Así mismo convienen Las Partes, que en caso de algún siniestro, urgencia, necesidad, riesgo o peligro El Arrendador podrá romper el candado de El Arrendatario y abrir la mini bodega con el fin de proteger los bienes que se hallen depositados, sin que de ello derive responsabilidad legal alguna, por lo que El Arrendatario otorga en este acto su consentimiento en este sentido, en dicho supuesto El Arrendador, para proteger los objetos o bienes de El Arrendamiento podrá reubicarlos, dando aviso de inmediato a este.

Decima Primera. - SEGUROS

El Arrendatario tendrá la opción de contratar y pagar, a su beneficio, las primas de todos y cada uno de los seguros que requiera para la guarda y conservación de los bienes que se encuentran en la mini bodega, relevando de cualquier responsabilidad legal en este sentido a El Arrendador.

El Arrendatario reconoce y acepta expresamente que El Arrendador no tiene la custodia, control o posesión de los bienes depositados en la mini bodega, ni la

obligación de vigilar o asegurar los mismos, por lo que El Arrendador no será responsable de ninguna pérdida, daño, robo, perjuicio, merma o detrimento sufrido en los bienes.

El Arrendatario se obliga a permitir que se inspecciones los bienes cuando le sea requerido por cualquier autoridad.

De igual forma, El Arrendatario se hace responsable de la posesión que tiene sobre los bienes, por lo que desde la celebración del presente contrato libera a El Arrendador de cualquier responsabilidad respecto a la posesión o propiedad de los mismos y en cambio asume su responsabilidad en todas las materias ya sea penal, civil, fiscal y cualquier otra.

El Arrendador contratara a su costa una póliza de seguro general que requiera a su discreción para asegurar el Conjunto de mini bodegas, con cobertura que garantice los danos contra incendio, sismo, temblor u otros análogos, por lo tanto El Arrendatario no será responsable por los danos o deterioro que pudiera sufrir el conjunto de mini bodegas como resultado de un siniestro cubierto por la póliza de seguro, siempre y cuando se demuestra que El Arrendatario no haya sido responsable o haya participado en dichos danos tanto en el conjunto de mini bodegas así como en la mini bodega arrendada.

Decima Segunda. - CAUSA DE RESCISION.

Las Partes acuerdan en que este contrato se rescindirá sin necesidad de previa declaración judicial en los siguientes casos:

- a) Si El Arrendatario introduce en la mini bodega arrendada cualquier material, sustancia u objetos que esté prohibido expresamente conforme a lo estipulado en este contrato.
- b) Si El Arrendatario se opone a la inspección de la mini bodega que alquila, cuando dicha inspección sea requerida por cualquier autoridad municipal, estatal o federal o bien si se le niega a El Arrendador el acceso a la misma mini bodega.
- c) Si El Arrendatario viola o destruye las chapas o candados que instale en la mini bodega El Arrendador conforme a lo estipulado en este contrato.
- d) Si El Arrendatario deja de pagar una o mas rentas mensuales acordadas en este contrato, o cualquier otra cantidad que deba pagar por servicios que se deriven de este instrumento.

- e) Si El Arrendatario causa danos a la mini bodega o a las mini bodegas vecinas o a las instalaciones, así mismo si altera el orden dentro de las instalaciones del conjunto en el cual se encuentra la mini bodega o si ejecuta actos que pongan en peligro a las demás mini bodegas,
- f) Si El Arrendatario subarrienda la mini bodega objeto del presente contrato.
- g) Si El Arrendatario establece puestos de ventas o coloca obstáculos en el interior o en el exterior de las instalaciones de la mini bodega o en el conjunto de mini bodegas, así como en las aceras publicas colindantes al conjunto de mini bodegas.
- h) Si El Arrendatario viola o incumple cualquier otra disposición estipulada en este contrato o bien en cualquiera de las disposiciones aplicables en el Código Civil vigente para el Estado de Baja California, así como a las obligaciones establecidas en cualquier otra disposición legal aplicable en la materia.

Decima Tercera. - PACTO COMISORIO EXPRESO.

Las Partes convienen que, para el caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, dará lugar a la rescisión del mismo sin necesidad de la intervención de los Tribunales para obtener una declaración judicial.

Decima Cuarta. - AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones que las partes deban hacerse en relación al presente contrato, se harán constar por escrito, enviado por correo electrónico previamente proporcionado, y obligaran a los contratantes cuando sean entregados personalmente o enviados por medios que aseguren, con acuse de recibo la recepción efectiva de la notificación con prueba de la misma, y sean debidamente dirigidos a la parte que corresponda a su ultimo domicilio manifestado para efectos de este contrato, el cual hasta en tanto no exista comunicación en sentido contrario deberá entenderse que es el siguiente:

El Arrendador:

Boulevard Cuauhtémoc Sur 3167
Col. Madero Sur, C.P. 22046

Tijuana, B.C.

El Arrendatario:

Xxxxx

Decima Quinta. - JURISDICCION Y COMPETENCIA

Las Partes contratantes se someten expresamente para todo lo no previsto en este contrato, a las disposiciones legales contenidas en el Código Civil vigente aplicable en el Estado de Baja California, así como a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Tijuana, B.C., renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de domicilio presente o futuro puedan tener, para la resolución e interpretación de cualquier controversia que surja con motivo de este contrato.

Las Partes contratantes declararon estar debidamente enteradas de todas y cada una de las declaraciones y clausulas contenidas en este contrato, mismo que fue leído y explicado en su totalidad, por lo que manifiestan expresamente quedar enteradas de las obligaciones que contraen, así como de los derechos que adquieren y que conocen el contenido y alcance de todas y cada una de las clausulas mismas que se leyeron previamente a la firma de este contrato, el cual no tiene dolo, ni mala fe por ninguno de los contratantes.

Este contrato se firma por duplicado en la ciudad de Tijuana, B.C. ante la presencia de dos testigos el día XXX

MINI BODEGAS
(AQUÍ NOMBRE COMERCIAL)

ARRENDATARIO

