

"MINI BODEGAS-ROSARITO"

Contrato de Arrendamiento, que celebran por una parte el SR. ALBERTO BALLESTEROS INZUNZA a quien en lo sucesivo se le conocerá como; "EL ARRENDADOR" y por una segunda parte el SR.(A) *Promotora del desarrollo urbano de Playas de Rosarito*, quien en lo sucesivo se le conocerá como EL (LA) ARRENDATARIA", y denominándose todos en común como; "LAS PARTES" y ellos manifiestan que es su libre y espontánea voluntad el querer comprometerse y obligarse en los extremos de este instrumento legal, así por lo cual declaran y se obligan según los siguientes capítulos:

Declaraciones De "EL ARRENDADOR"

Primera.- Que es de nacionalidad mexicana y se dedica al comercio, brindando servicios empresariales con el propósito de especulación comercial, en los términos del artículo 75 del Código de comercio legítimo propietario del inmueble que se otorga en arrendamiento.

Segunda.- Bien inmueble objeto del arrendamiento.- Es objeto del presente arrendamiento bodega de 10 M2, bajo el apartado número 237, Ubicado dentro de la superficie de 2,000 metros cuadrados, para uso comercial, ubicado en Calle Mar Tranquilidad No.91 Col. Machado Sur C.P.22703 Rosarito B.C. Cuya finalidad es almacenaje y guarda de mercancías, textiles, muebles, alimentos no perecederos, equipo y maquinaria en general, contándose con todos los permisos federales, estatales y municipales correspondientes.

Tercera.- El Arrendatario, se encuentra en la mini bodega con el número 237

Para identificación y localización, se anexa al presente contrato, el plano de ubicación de la mini bodega en cuestión, plano el cual forma parte integrante de éste contrato como UNICO ANEXO.

Cuarta.- Que es voluntad del Arrendador la celebración del presente contrato, respecto a la minibodega bien inmueble detallado en la declaración anterior.

Quinta.- Que tiene las facultades bastantes y suficientes para contratar y obligarse en los términos de este instrumento.

La propiedad arrendada presenta las siguientes características:

- Bodega de 10 M2
- Puerta metálica
- Guardia de seguridad 24 horas
- Cámaras de vigilancia 24 horas
- Estacionamiento en la parte posterior
- Estacionamiento para Área de carga y descarga
- Sanitario común

Declaraciones De "EL ARRENDATARIO"

Primera.- Que cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato de arrendamiento, que tiene capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente instrumento, en el cual se queda expresada su libre y espontánea libertad de hacerlo; y que en el evento de contratar como persona moral manifiesta bajo protesta de decir verdad estar gozando de la suma de facultades en representación de la persona moral para hacerlo, las cuales no le han sido restringidas, limitadas, suspendidas o revocadas a ésta fecha de celebración de este documento.

Segunda.- Que en los términos del presente contrato, desea tomar en arrendamiento el inmueble a que se refiere el presente instrumento.

Tercera.- Que las condiciones que guarda el inmueble arrendado le son óptimas para su necesidad y que conoce físicamente la minibodega que se le da en uso temporal, y que el mismo se encuentra en condiciones de uso para ocuparlo.



e) Proporcionar los servicios de vigilancia del inmueble.

Segunda.- Del precio.- Los contratantes convienen en que el precio mensual por el uso temporal de la minibodega número 257, es la suma de \$26.00 moneda nacional mas el impuesto al valor agregado (I.V.A), o su equivalente a moneda americana al tipo de cambio del día de pago que aparezca en el Diario Oficial de la Federación, debiéndose cubrir puntualmente el precio mensual por el uso temporal de la minibodega en forma anticipada los días 15 de cada mes en el domicilio de El Arrendador" ubicado en Calle Mar tranquilidad No.91 Col. Machado sur C.P.22703 Rosarito B.C.

Tercera.- El Arrendador "no podrá retener o exigir disminución del precio del servicio en ningún caso, ni bajo ningún título o pretexto, ni judicial ni extrajudicialmente, toda vez que la contraprestación por el uso temporal de la minibodega deberá pagarse siempre en forma íntegra en la fecha estipulada para hacerlo, por lo cual renuncia a lo dispuesto por los Arts. 2357,2358,2363 del Código civil vigente en el Estado.

La recepción que pudiera realizar El Arrendador" del importe de la contraprestación por el uso temporal de la minibodega en un lugar distinto del señalado en esta misma cláusula, no libera a El Arrendatario" de cumplir con sus obligaciones de pago en dicho domicilio.

Cada mensualidad deberá ser pagada íntegramente aún cuando El Arrendatario" ocupe la minibodega materia del uso temporal **PARTE DEL MES**, a menos que sea desocupado por causas imputables directamente a "El Arrendador"

Se reserva El Arrendador" el derecho de rescindir el presente contrato por falta de pago oportuno y completo, de cualquiera de las contraprestaciones por el uso temporal de la minibodega, y de exigir la inmediata desocupación de la misma, estando a cargo de El Arrendatario" los gastos y costas del juicio.

Cuarta.- La única prueba admisible de que El Arrendatario" ha pagado la contraprestación por el uso temporal de la minibodega serán las facturas correspondientes expedidas por El Arrendador" o por quien se encuentre legalmente facultado por expedirlas, las cuáles cumplirán con los requisitos fiscales firmados y fechados cada uno de ellos, mismos que le serán entregados a El Arrendatario" en el momento en que se efectúe el pago de estas.



Cuarta.- Que declara bajo protesta de decir verdad que los bienes que habrá de almacenar o guardar en la minibodega que es objeto de este contrato, por su naturaleza no se encuentran comprendidos en la clasificación de materiales peligrosos, sustancias tóxicas, inflamables o explosivas, armas, psicotrópicos, drogas o enervantes, animales vivos, o de aquellas que prohíbe la ley su almacenaje sin contar con el permiso federal, estatal o municipal correspondiente o que constituya un delito su posesión o almacenaje, asumiendo plena responsabilidad solidaria, eximiendo al Arrendador" desde la celebración del presente contrato de cualquier responsabilidad que se derive de ello, siendo que resulta prohibitivo el almacenaje de tales mercancías y que si se tuviese conocimiento del tipo de mercancías que se pretendían almacenar antes de la celebración del contrato hubiesen sido motivo para que éste no se hubiese celebrado.

Declaraciones De "LAS PARTES"

Primera.- Que es su voluntad expresa la celebración del presente contrato, quedando sujetas a las modalidades expresadas en el mismo, por lo cual ambas partes convienen en someterse al tenor de las siguientes:

"CLAÚSULAS"

Primera.- Del objeto.-El Arrendador", en ejercicio de su actividad comercial proporciona el contrato de arrendamiento con todas las accesiones que lo integran a el Arrendatario" de la minibodega que se ha detallado en la declaración 3 de El Arrendador" de este contrato y éste se obliga a pagar por el uso o goce temporal del inmueble un precio cierto. El contrato de arrendamiento se conforma de lo siguiente:

- a) Permitir el uso, goce temporal de la minibodega
 - b) Mantener en óptimas condiciones el acceso hacia la minibodega y facilitar las maniobras para su entrada y salida.
 - c) Realizar las reparaciones necesarias para la buena presentación.
 - d) Mantener la iluminación adecuada en accesos exteriores en general.
- 

Quinta.- De la sanción por pago impuntual.- Las partes contratantes convienen en que si **El Arrendatario** no hace pago del importe total de la contraprestación por el uso temporal de la minibodega dentro del plazo contractualmente pactado, después de 5 días naturales de la fecha pactada, deberá pagar por el simple retraso en el cumplimiento de su obligación de pago puntual y completo, una pena convencional correspondiente a un **10 %** adicional del importe mensual de la contraprestación por el uso temporal de la minibodega, con independencia de que tal incumplimiento genere la causal de rescisión de contrato.

Sexta.- De la entrega del inmueble.- **El Arrendador** pone al **Arrendatario** en posesión material y jurídica de la minibodega materia del uso temporal en la misma fecha de celebración del presente contrato, y éste último lo recibe en buenas condiciones para su uso regular, no pudiendo cederlo total o parcialmente a terceros.

Séptima.- De la duración del contrato.- Toda vez que **El Arrendador** tiene conocimiento en forma anticipada que la minibodega materia del uso temporal se le concede en uso temporal mediante el pago de un precio, bajo la condición de que éste tenga lugar por períodos que no sean menores a de ocupación, están de acuerdo las partes en fijar como duración del presente contrato del día 15 del mes de Abril del año 2026 a la fecha del día 15 del mes de Abril del año 2026

Octava.- Las partes convienen en que el presente contrato no pueda prorrogarse por lo cual una vez que se cumpla el término de duración del contrato en cuestión las partes deberán convenir nuevo contrato con sujeción a las modalidades que las partes acuerden libremente por lo cual si **El Arrendatario** continúa ocupando la minibodega objeto de éste contrato una vez vencido el mismo, se entenderá que lo viene ocupando con oposición expresa de **El Arrendador**.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, **El Arrendador** podrá exigir, y **El Arrendatario** estará obligado a pagar a **El Arrendador** una pena convencional durante el tiempo en que se mantenga la ocupación y uso temporal de la minibodega con oposición expresa de **El Arrendador** por lo que **El Arrendatario** desde ese momento deberá cubrirle a **El Arrendador** por concepto de pena convencional por ocupación ilegal por cada mes de ocupación, la cantidad en moneda nacional por cada mes que transcurra sin desocupar el inmueble, sin perjuicio de que **El Arrendador** tenga el derecho de reclamar en juicio el pago de daños y perjuicios que la ocupación ilegal del inmueble le

causa, fijándose para ello como indemnización a su favor la cantidad de \$ Moneda nacional mas gastos y costas que el juicio correspondiente origine y a que tiene derecho como prestación reclamada.

Novena.-Sobre los bienes almacenados.- El Arrendatario" conviene con el Arrendador" que en el evento en que incumpla con el pago impuntual y oportuno de 2 o' mas contraprestaciones por el uso temporal de la minibodega contractualmente pactadas, a partir de este momento autoriza a El Arrendador" para que entre de nueva cuenta posesión de la minibodega materia del contrato, llevando a cabo la desocupación de todos sus contenidos, habida cuenta de la existencia y vigencia de un seguro de contenidos con cobertura total que incluya además los endosos de robo, incendio o pérdida total o parcial de cualquier índole.

Décima.-Del acrecentamiento o modificación de superficie de la minibodega materia de contrato.-El Arrendatario" no podrá modificar, perforar, excavar, alterar o acrecentar la superficie de la minibodega en comento, generando automáticamente la rescisión del contrato, por lo cual El Arrendatario" estará obligado al pago inmediato de la contraprestación mensual por el uso temporal de la minibodega correspondiente al espacio de superficie acrecentada, teniendo derecho El Arrendador" a reclamar la correspondiente indemnización por daños y perjuicios causados la cual será determinada a juicio de peritos, teniendo que asumir también El Arrendatario" el pago de costas judiciales que el juicio correspondiente origine.

Décima Primera.- De los derechos del cliente.- Son Derechos del Arrendatario" los siguientes:

I.- Tendrá el uso personalizado de sus propios candados para el aseguramiento de su minibodega.

II.- Dispondrá del goce de sistemas de seguridad electrónica de todo el perímetro de las minibodegas y en particular del área exterior de la minibodega de la cual tenga el uso temporal, para la propia seguridad de la misma.

III.- De la disposición y uso temporal de la minibodega que nos ocupa.

IV.- Los derechos y beneficios que le conceden las normas legales en vigor.



Décima segunda.- De las obligaciones del cliente.- El Arrendatario" asume obligaciones a su cargo las siguientes:

I.-Pagar puntual y oportunamente en forma anticipada la contraprestación por el uso temporal de la minibodega en el lugar y tiempo contractualmente pactados.

II.-Usar el inmueble única y exclusivamente para almacenaje de los bienes contractualmente pactados.

III.- Asumir plena responsabilidad de los contenidos almacenados.

IV.-Las demás obligaciones estipuladas en el contrato y en la ley respectiva.

Décima tercera.- De las Prohibiciones.-Será causa de violación del contrato hacer caso omiso por parte de el Arrendatario" de las siguientes prohibiciones:

I.-Almacenaje de cohetes, municiones, balas, pelets, armas de fuego o artefactos similares y en general cualquier explosivo o deletéreo.

II.- Almacenaje de sustancias o gases inflamables.

III.-Almacenaje de materiales peligrosos o tóxicos.

IV.-Almacenaje de materiales e isótopos radioactivos, sustancias bacteriológicas, patológicas o infecciosas.

V.-Almacenaje de drogas o enervantes.

VI.-Almacenaje de psicotrópicos y demás estupefacientes y de todos aquellos cuya posesión entrañe la comisión de delitos sancionados por el código penal federal.

VII.-Almacenaje de equipo de maquinaria pesada de cualquier tipo con carga superior a los 300 kilogramos de peso por metro cuadrado. En el caso de rentar minibodega en segundo nivel.

VIII.-Drogarse o alcoholizarse en el interior de la minibodega materia del contrato.

IX.-Usar el bien objeto de este instrumento para un fin distinto del contractualmente pactado.

X.-Almacenaje de alimentos perecederos o animales vivos.

XI.-Ejecutar trabajos u obras de cualquier tipo en la minibodega que nos ocupa, que cause o no daño o deterioro a la misma.

Décima tercera.- De las mejoras.-Si el **Arrendatario** hace mejoras o adaptaciones en la minibodega objeto del contrato, sin el permiso requerido, será responsable en los términos del artículo 2441 Del código civil federal y art. 2315 del Código civil vigente en el estado de B.C. debiendo reparar a su cargo y cuenta desperfectos que hubiese causado. En caso de aprobarse cualquier modificación o mejora al bien prestado onerosamente, las mismas quedarán en beneficio del **Arrendador**, salvo convenio por escrito en contrario, sin que por ello pueda mediar retribución pecuniaria alguna, El **Arrendatario** renuncia en lo que pudiera favorecerle a los dispuesto por los Arts. 2412,2421,2423,2424, Del Código civil federal y los Arts. 2286,2295,2297 Y 2298 del Código civil para el Estado de B.C. En vigor.

Décima cuarta.- De las reparaciones.- Cualquier gasto de mantenimiento, reparación o reposición necesaria para conservar en buen estado la minibodega y que ocurra durante la vigencia del contrato o que sea necesario o aconsejable llevar a cabo, se hará por cuenta del **Arrendatario**, quien renuncia a lo establecido a su favor por los Artículos 2412 fracción II y 2416 del Código civil federal y los artículos 2286 fracción II y 2290 del Código civil vigente en el Estado.

Décima quinta.- De los daños.- El **Arrendatario** será responsable de todos los daños que sufra la minibodega que se le entrega, cualquiera que fuera su causa, ya sea que lo efectúen sus funcionarios, empleados, clientes, familiares, visitantes, por lo cual renuncia en forma expresa a lo previsto por los ARTS. 2435 Y 2436 del Código Civil Federal y los Arts.2309 y 2310 del Código civil vigente en el Estado.

Décima sexta.- De la verificación del bien materia del contrato.- El **Arrendatario** autoriza al **Arrendador**, a fin de que realice en todo tiempo y lugar visita o inspección y verificación de la naturaleza de los contenidos almacenados a fin de cerciorarse de que no se encuentren comprendidos dentro de los productos, mercancías, sustancias o materiales prohibidos contractualmente, lo cual podrá



hacer tanto durante la vigencia del contrato como una vez vencido éste, constituyendo causal de rescisión la oposición por parte del Arrendatario a la verificación, pudiendo recurrir al auxilio de la autoridad competente ante la negativa y el posible almacenaje de productos, mercancías, sustancias o materiales contractualmente prohibidos.

Décima séptima.-Del contrato de seguros de los contenidos.- El Arrendatario se obliga a contratar por su cuenta y a su cargo durante la vigencia del presente contrato, una póliza de seguro de cobertura amplia en contra de robo, incendio y pérdida total o parcial de sus contenidos, de compañía legalmente autorizada en México, la cual deberá mantener vigente por todo el tiempo que dure la vigencia del contrato y hasta la desocupación de la localidad materia de este instrumento. en caso de no contratar el seguro antes mencionado exime al Arrendador de todo tipo de responsabilidad en los casos mencionados en la presente cláusula.

Décima octava.-De la liberación de responsabilidad.-El Arrendatario enterado de que no existen vicios ocultos en el inmueble que nos ocupa libera A El Arrendador de toda responsabilidad por daños causados a sus contenidos o pertenencias dentro o fuera de la minibodega citada ya descrita, por agentes naturales, lluvia, inundación o incendio, robo, convulsiones políticas, militares o sociales, o por cualquier otra causa ajena a El Arrendador así como por causas de fuerza mayor que obliguen a realizar reparaciones que sean estructurales, de la red interna de agua o drenaje, de las instalaciones de energía eléctrica etc., renunciando en esos casos, a cualquier reclamación o compensación económica, además exime de toda responsabilidad al Arrendador en caso de extravío o pérdida de sus pertenencias durante la vigencia del presente instrumento.

El Arrendatario manifiesta que no existe relación ni responsabilidad laboral o de seguridad social entre El Arrendador y los empleados o trabajadores bajo la subordinación o al servicio de El Arrendatario, y además, en caso de que alguno de los trabajadores o empleados de El Arrendatario pretendiera exigir a cargo de El Arrendador, asumiendo toda responsabilidad, y además El Arrendatario se obliga de indemnizar a El Arrendador en el supuesto de la existencia de una reclamación de este tipo, por los daños y perjuicios que se le llegasen a causar.

Décima novena.- De la obligación forzosa de cumplimiento de contrato.-Las partes contratantes quedan obligadas en los términos de éste contrato al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el mismo, y el cumplimiento de cualquiera de ellas será causal de rescisión, así como de las previstas por el art 2490 del Código Civil Federal y el artículo 2363 del Código civil vigente en el Estado, y

en lo específico será motivo de rescisión la falta de pago de dos o mas contraprestaciones por el uso temporal de la minibodega pactadas, dándose por vencido en forma anticipada el contrato con todas sus consecuencias legales.

Vigésima.-De la conservación y mantenimiento.- El Arrendatario queda obligado a conservar y dar mantenimiento adecuado a la minibodega materia de contrato, y a dar aviso inmediato y por escrito a El Arrendador en el caso de que exista amenaza total o parcial de daños al inmueble por causa natural o humana.

Vigésima primera.- Del depósito.- Al momento de la firma del presente contrato El Arrendatario entrega al "Arrendador" la cantidad de \$ 000 Moneda Nacional (en concepto de depósito para garantizar a El Arrendador el cumplimiento de las siguientes obligaciones a cargo de El Arrendatario contenidas en éste contrato y que a continuación se detallan:

I.-El pago de la reparación de los daños que tuviera la minibodega objeto del contrato al momento de su desocupación, o ya sea por la instalación de cualquier servicio público, lo cual es prohibitivo hacerlo en la minibodega que nos ocupa.

II.-El pago de daños y perjuicios que se generen por el simple incumplimiento del contrato por la violación del mismo en cualquiera de sus cláusulas.

La cantidad que se constituye en depósito se podrá aplicar, en caso necesario, para cubrir los conceptos que se acaban de detallar en las fracciones I Y II de ésta cláusula, y le será restituida a El Arrendatario una vez terminado el contrato, siempre y cuando haya dado debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractualmente pactadas, y no haya sido demandado por su incumplimiento, así como rescisión o la desocupación de la localidad objeto del contrato.

Vigésima segunda.-De la interpretación y cumplimiento.- Las partes convienen expresamente en someterse por cuanto a su interpretación y cumplimiento a las leyes federales y estatales que resulten aplicables. Así mismo en caso de incumplimiento por parte de El Arrendatario de dos o mas pagos mensuales del precio, las partes considerarán el presente contrato como un contrato de arrendamiento, y desde este momento acuerdan someterse voluntariamente al juicio sumario de desahucio regulado los artículos 475-485 del Código de procedimientos civiles para el Estado de Baja California.

Vigésima Tercera.- De la competencia.- Las partes para el caso de cualquier controversia judicial se someten expresa y voluntariamente a los Tribunales Comunes de la Ciudad de Rosarito, Baja California, renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle a cualquiera de las partes.

Servicios adicionales.-Costo aparte:

*Embalaje y flejado de muebles y mercancías

*Fletes y otros servicios especiales

*Venta de cajas

Leído que fue el presente contrato por las partes en la Ciudad de Rosarito, Baja California, siendo el día _____ firmaron para constancia los que en él intervinieron.

SR.ALBERTO BALLESTEROS INZUNZA

ARRENDADOR

SR.(A)

ARRENDATARIO(A)

SR.(A)

TESTIGO

"MINI BODEGAS-ROSARITO"

Tijuana B.C. a ____ mes ____ año ____

Nombre Procuraduría del desarrollo Urbano de Rosarito

Por medio de la presente hago de su conocimiento que estoy contratando Una bodega en pleno uso de mis facultades mentales, por voluntad propia, y sin presiones de ningún índole.

Declaro que soy propietario de todos los artículos y pertenencias que estoy depositando y hago del conocimiento, que si no cumplo con el pago de la renta de la bodega que rento numero 237 medidas 10 m² a los 3 TRES MESES.

De mi último pago realizado, ya sea que no me haya comunicado via telefónica , correo electrónico o algún otro medio , CEDO , REGALO , OTORGO , DONO entrega posesión de todos los contenidos y artículos depositados en la bodega antes mencionada, sin consecuencia o cargos a los que la reciben.

Así mismo renuncio hacer alguna denuncia, demanda o alguna otra acción Legal en estado de baja california.

Por lo anterior reitero que si no realizo el pago correspondiente a la bodega numero 237 ubicada en Calle Mar Tranquilidad No.91 Col. Machado Sur C.P.22703 Rosarito B.C. acepto estos términos:

Nora Elisa Márquez Carvajal
Nombre completo


Firma

Huellas


Testigo