

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran, por una parte el Ing. Adolfo Garza Ramos, en uso y ejercicio de sus propios derechos, a quien en lo sucesivo se denominará "**EL ARRENDADOR**", y por otra el Sr. Fabián Alejandro Rodríguez Cantú y el Sr. Rodrigo Alejandro Estrello Mayoral, quien en lo sucesivo se les denominará "**EL ARRENDATARIO**", además en este acto comparecen como "**FIADOR**", el Sr. Jesús Sonora Rodríguez y el Sr. Alejandro Estrello Rojas. Acto jurídico que se sujeta a las siguientes declaraciones:

DECLARACIONES.

1.- "**EL ARRENDADOR**" declara:

a) Ser en legítima propiedad y pleno dominio de la casa ubicada en la calle Azucenas #5312, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L. CP 64920.

b) Que dicha propiedad cuenta con las instalaciones y los contratos necesarios de servicios de agua, luz y gas, y que los pagos correspondientes están al corriente.

2.- "**EL ARRENDATARIO**" declara:

a) Ser originarios de Monclova, Coahuila y se identifican con sus Credenciales para Votar del INE anexos a este contrato.

b) Sus intenciones de arrendar el inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato, para ser utilizado únicamente como casa-habitación.

3.- "**EL FIADOR**" se identifican con sus Credenciales para Votar del INE anexos a este contrato y declaran tener suficientes facultades para celebrar el presente contrato.

En virtud de las declaraciones anteriores, ambas partes desean celebrar y al efecto celebran el presente contrato de arrendamiento y al tenor de las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" la propiedad descrita en la declaración primera del presente contrato.

SEGUNDA.- La renta estipulada es por la cantidad de **\$22,000.00 (VEINTIDOS MIL PESOS M.N.) mensuales**, que deberá cubrir el "ARRENDATARIO" por adelantado los días 1 al 5 de cada mes.

La renta se pagará **en efectivo** o bien se depositará con cheque o con transferencia electrónica en el Banco **BANREGIO (Banco Regional de Monterrey, S.A.)** en la Tarjeta de Crédito número **4179 6804 6728 7427** a

nombre de **Elda Aguilar Tamez**, conservando la ficha de depósito que será el medio de comprobar el pago.

TERCERA.- El término de este contrato es por 1 año, principiando a correr y contarse el día **1 de Marzo del 2026, para concluir el día 28 de Febrero del 2027.**

El arrendamiento es por el tiempo expresamente determinado y si "EL ARRENDATARIO" desea desocupar ANTES del vencimiento del presente contrato la propiedad arrendada podrá hacerlo, comprometiéndose a avisar por escrito con 60 DIAS de anticipación, otorgado al "ARRENDADOR", una cantidad de dinero equivalente a un mes de la renta pactada en este contrato, por concepto de PENA convencional, renunciando a todo lo que en su provecho establezca el Art. 2323 del Código Civil del Edo. de Nuevo León. Y el depósito se devolverá 60 días después de desocupada la propiedad y verificando que no haya adeudo de recibos ni daños en el inmueble y mobiliario. En caso de que "EL ARRENDADOR" requiera la desocupación del inmueble lo requerirá por escrito con 60 DIAS de anticipación.

Este contrato podrá prorrogarse por 1 año adicional, para lo cual "EL ARRENDATARIO" debe avisar a "EL ARRENDADOR" un mes antes del término de este contrato, y en cuyo caso el "EL ARRENDADOR" podrá incrementar la renta mensual de acuerdo al índice de inflación que determine el Banco de México al término de los primeros 12 meses del contrato.

CUARTA.- Queda el "ARRENDATARIO" obligado a desocupar la finca al plazo señalado, y en caso de que llegado éste continúe ocupándola, se entenderá que lo está haciendo en oposición expresa de "EL ARRENDADOR", renunciando por lo mismo desde ahora a cualquier derecho sobre prórroga o renovación de contrato en los términos de los artículos 2341, 2379, 2381, del Código Civil del estado de Nuevo León.

Si al vencimiento del presente contrato, "EL ARRENDATARIO" no desocupara la finca, o no firma nuevo contrato se hará acreedor y se obliga a pagar mensualmente como castigo la suma equivalente a la renta mensual que este pagando al momento de incumplimiento, esto independientemente de la renta que deberá pagar por el uso indebido del inmueble.

QUINTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga además a lo siguiente:

- 1) A pagar cumplidamente la renta mensual estipulada, si por algún motivo y como caso extraordinario se pasa el día de vencimiento habrá un castigo de \$100.00 (Cien Pesos M.N.) por día de retraso, (no podrá exceder de una semana).
- 2) A servirse de la finca arrendada únicamente como casa-habitación.

3) Se está dando en arrendamiento a 3 jóvenes profesionistas, cualquier cambio a más integrantes tendrá que negociarse con "EL ARRENDADOR" sino será causa de terminación del contrato.

4) A no hacer mejoras ni cambio alguno en la misma sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR".

5) A dejar en beneficio de la propia finca las mejoras que hiciere y a no cobrar al propietario por ellas ni por recomposiciones cantidad alguna, renunciando el arrendatario al efecto en cuanto le favorezcan las disposiciones de los artículos 2317 y 2318 del Código Civil del estado de Nuevo León.

6) A no retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título o cuyo efecto renuncia a los beneficios que se conceden en el artículo 2339 del Código Civil.

7) A asegurar que "EL FIADOR" cumpla con el compromiso establecido en este contrato cuando el "EL ARRENDATARIO" no pueda pagar la renta mensual estipulada y/o los daños ocasionados a la propiedad. La ausencia del pago de la renta de un mes es motivo de cancelación de este contrato y el "EL ARRENDATARIO" se obliga a desocupar la casa inmediatamente, y a cumplir con las condiciones de finiquito de este contrato.

8) A conservar la finca y sus servicios y demás anexos correspondientes a la misma, en el mismo estado en que los recibió y a devolver todo a "EL ARRENDADOR" en el propio buen estado a la terminación de este contrato, a pagar los daños causados a la finca, servicios y muebles a excepción de aquellos causados por el deterioro o desgaste normal por el uso correcto de los mismos.

SEXTA.- Los servicios de luz, agua y gas "EL ARRENDETARIO" se obliga a cubrir mensualmente y por su cuenta. A partir de la fecha de inicio y hasta la desocupación del inmueble. "EL ARRENDADOR" es y será el único titular de los mismos, por lo que se prohíbe a "EL ARRENDATARIO" cambiar la titularidad de los contratos respectivos ante las compañías correspondientes.

SEPTIMA.- Como garantía de este Contrato, "**EL ARRENDATARIO**", entrega a "**EL ARRENDADOR**" la cantidad de \$30,000.00 (Treinta mil Pesos M.N.) como depósito.

Se devolverá el depósito total de \$30,000.00 en un período posterior de 60 días una vez desocupada la propiedad y hasta verificar que no haya adeudo en los recibos y siempre y cuando no haya daños al inmueble ni al mobiliario. En caso de haber adeudos de recibos de servicios y/o daños al inmueble, éstos serán descontados del depósito y se devolverá la diferencia.

OCTAVA.- Los servicios de electricidad, gas, y agua que use "EL ARRENDATARIO" en la finca de que se trata serán de su exclusiva cuenta, son

también a cargo de “EL ARRENDATARIO” toda clase de reparaciones que necesiten los indicados servicios, así como los daños y perjuicios que resulten a “EL ARRENDADOR” por el uso de ellos, a partir de la fecha de ocupación. Serán también por cuenta de “EL ARRENDATARIO” todas las exigencias de salubridad y sus infracciones, renunciando en lo que le favorezcan los artículos 2342, 2343 del Código Civil.

NOVENA.- La validez de este contrato en sus términos y condiciones subsiste aún bajo derechos de subrogación, traslado de dominio o venta del inmueble.

DECIMA.- De las obligaciones de “EL ARRENDADOR”:

a) “EL ARRENDADOR” se compromete a responder por todas las reparaciones a la estructura del inmueble, ya sea por falla en el diseño, vicios ocultos, terremotos, etc., comprometiéndose a efectuarlas con la mayor brevedad posible. En caso de que “EL ARRENDATARIO” tuviere que hacer dichas reparaciones por prematura de tiempo, previa aprobación del presupuesto correspondiente por parte de “EL ARRENDADOR”, podrá llevar a cabo el trabajo. Los gastos de las reparaciones, en caso de fuerza mayor, se compromete “EL ARRENDADOR” a reembolsarlos de inmediato.

b) “EL ARRENDADOR” se compromete a entregar el inmueble arrendado a “EL ARRENDATARIO” con las instalaciones, muebles y accesorios descritos en la Décima Cuarta Cláusula del presente instrumento a como se entregó la casa a la fecha de inicio del contrato.

DECIMA PRIMERA.- Del finiquito. A la fecha del presente contrato, previa desocupación del inmueble, “EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO” harán una inspección de la propiedad para verificar el estado en el que se encuentre, de existir desperfectos causados por “EL ARRENDATARIO”, éste se obliga a efectuar las reparaciones pertinentes de inmediato. Así mismo, “EL ARRENDADOR”, después de verificar que no existan adeudos pendientes de pago, y descontado en todo caso cualquier adeudo que por concepto de reparaciones o de pago de servicios que no hayan sido cubiertos por “EL ARRENDATARIO”, proporcionará a “EL ARRENDATARIO” su finiquito manifestando no tener reclamación alguna contra “EL ARRENDATARIO” o su fiador.

DECIMA SEGUNDA.- “EL ARRENDATARIO” renuncia a los derechos que le otorga el Artículo 2380.

DECIMA TERCERA.- “EL ARRENDATARIO” no podrá subarrendar el inmueble bajo ninguna circunstancia, ni ceder, ni transmitir sus derechos a ninguna persona física o moral.

DECIMA CUARTA.- “EL ARRENDATARIO” entregara en perfectas condiciones y funcionando los siguientes accesorios con el que cuenta la propiedad:

1. 4 minisplits (2 de 1 Ton, 1 de 2 Ton y 1 de 1.5 Ton)
2. UNA COCINA INTEGRAL QUE CUENTA CON ESTUFA, CAMPANA Y FREGADERO
3. 1 BOILER
4. 6 ABANICOS DE TECHO
5. 1 LAVADERO
6. PROTECTORES EN TODAS LAS VENTANAS Y REJA EN LA COCHERA
7. 1 TINACO
8. 2 CLOSETS
9. LOS BAÑOS CON MUEBLES
10. TIMBRE
11. ASADOR EMPOTRADO EN PATIO TRASERO

Todo esto que se menciona en perfecto estado y funcionando adecuadamente. La casa se entrega recién remodelada con piso nuevo en planta baja, escalera patio trasero y cochera. Asimismo, los 3 baños recién remodelados con azulejo, piso, sanitario y lavabo. Y una cocina integral recién remodelada y techo impermeabilizado,

Leído el contenido del presente contrato lo firman a su entera conformidad sin recurrir en dolo, error, mala fé o cualquier vicio de la voluntad que pudiera nulificar sus efectos, pues cuentan con capacidad legal y autorización correspondiente para contraer las obligaciones a que se hace mención y ejercitar los derechos que pudieran corresponderles.

Monterrey, N.L. a 5 de Febrero del 2026.

Ing. Adolfo Garza Ramos
“EL ARRENDADOR”

Rosa Amarilla #142. Col.Sierra Alta
Monterrey, N.L.
Tel. 8181044912

Sr. Fabián Alejandro Rodríguez
Cantú y Sr. Rodrigo Alejandro
Estrella Mayoral
“EL ARRENDATARIO”

Azucena #5312, Col. Del Paseo Residencial
Monterrey, N.L.
Tels. 8112378733 y 8114718289

Sr. Jesús Sonora Rodríguez y el Sr. Alejandro Estrella Rojas
“EL FIADOR”