

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGAS PREFABRICADAS, QUE CELEBRAN como Arrendador: "Minibodegas Periférico", S.A. de C.V.

Arrendataria: Nacional Financiera Fideicomiso Fondo para la biodiversidad.
(Razón Social y/o Persona Física iniciar con Apellido Paterno, Materno y Nombres)

Disposiciones Esenciales.
1.-Objeto: Las partes señalan que el objeto de este arrendamiento lo constituye (n) la (s) Bodega (s) :

Bodega Número	Localización
47	Suc. Periferico 20 m ² P.B

2.-Renta: La Arrendataria pagará a la Arrendadora una renta mensual por la Bodega descrita, ~~más el impuesto al Valor Agregado.~~

la arrendataria pagara la cantidad de \$89,260⁰⁰ incluye un pago de 12 meses de renta por adelantado
a) La cantidad de \$ N/A (N/A) por concepto de renta del periodo que inicia de la fecha de firma al día 1° del mes de N/A, La cantidad mensual de \$ 7,355 (siete mil trescientos cincuenta y cinco) por concepto de renta mensual, pagadera a partir del día 1° del mes de Diciembre de 2017 hasta la fecha de terminación del presente contrato cantidad a pagar dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes.

b) Aceptan las partes que la falta de pago de dos mensualidades otorga la facultad al arrendador para limitar el derecho de paso a la bodega arrendada, subsistiendo el pago de rentas que se generen, sin responsabilidad civil, penal o de otro tipo renunciando el arrendatario al reclamo de daños y perjuicios por esta limitación, por ser pacto civil promisorio, restituible contra el pago de las rentas vencidas y no pagadas.

3.-Depósito en Garantía:

\$ N/A (adelantado) MN).cantidad que la Arrendataria le entrega en este acto a la Arrendadora para garantizar el pago de las reparaciones necesarias y conservación de la (s) bodega (s) objeto de arrendamiento e instalaciones.

4.-VIGENCIA: El que se especifica; sin embargo la Arrendataria podrá prorrogarla por periodos mensuales las veces que desee, a condición de que se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones.

a)Fecha de inicio: 01 - Diciembre - 2017.
b)Fecha de Terminación: 30 - Noviembre - 2018

5.-DESTINO: La Arrendataria se obliga destinar la Bodega exclusivamente para almacenar Bienes de su propiedad licitas y cuyo origen legal pueda acreditar, obligándose a responder por LA ARRENDADORA ante cualquier autoridad civil, penal solo se permitirá el uso de la bodega de lunes a viernes de .8:00 a 19:00 horas y sábados de 09:00 a 14:00 horas.

Queda prohibido a la Arrendataria subarrendar total o parcialmente la Bodega.

<p>6.-Domicilios: Para los efectos legales de este contrato La Arrendadora Boulevard Adolfo Lopez mateos No. 1329 Colonia Nonoalco C.P. 01420 Delegación Álvaro Obregón México, D.F.</p>	<p>6.-Domicilios: Para los efectos legales de este contrato La Arrendataria Domicilio: <u>Liga Periferico Inaugurados sur 4903 parques del pedregal Talpan.</u> <u>CP 014010</u> Teléfono Oficina Teléfono Casa <u>50-04-49-53.</u> e-mail: <u>antonio.robles@conabio.gob.mx</u></p>
---	--

En caso que el Arrendatario se cambie de domicilio, o el proporcionado sea incorrecto o inexistente, las notificaciones podrán realizarse a través de corredor público por cualquier medio o mediante cedula de notificación que se pegue en la bodega arrendada, señalándole que partir de la notificación tendrá el arrendatario diez días naturales para hacer pago de las rentas adeudadas mas accesorios, transcurrido dicho plazo se procederá a la apertura de la bodega ante corredor publico de acuerdo al contrato principal de arrendamiento. Renunciando el arrendamiento a instar acción penal alguna por tratarse de un contrato civil y pacto comisorio expreso.

El presente contrato se suscribe en el domicilio del arrendador a 28 de Nov. del 2017.

ARRENDADOR ARRENDATARIA
"Minibodegas Periférico", S.A. de C.V.
[Signature] Ana Luján Guzmán López
SR. [Signature]
Apoderado [Signature]
Lic. Alejandro Cabrera Parkman Alta. Ana Luján Guzmán y López Figueroa
 Secretaria técnica del Fideicomiso Fondo
 para la biodiversidad

CLAUSULAS

PRIMERA.- La Arrendadora otorga en arrendamiento la bodega, descrita, a la Arrendataria quien la recibe a su entera satisfacción, aceptando que se encuentra en buen estado para el uso pactado; obligándose a; (I) devolverla en el mismo estado que la recibió, sin mas demerito que el derivado de su uso normal; (II) a indemnizar a la Arrendadora por cualquier daño que se cause a la Bodega y/o a las instalaciones del inmueble.

La Arrendataria acepta que la Bodega carece de los servicios de energía eléctrica, agua, gas o teléfono y que le esta prohibida su contratación, así como realizar obras de transformación, remodelación o adaptación a la Bodega o al inmueble donde esta ubicada esta.

SEGUNDA.- La Arrendataria destinara la Bodega exclusivamente para almacenar en ella bienes de su propiedad licitas, sin responsabilidad alguna de la Arrendadora ya que esta no tiene relación o conocimiento de los bienes que se introduzca.

La arrendataria y las personas autorizadas por está, abren y cierran el candado que asegura la bodega y aceptan que el arrendador No tiene copia de la llave, por lo tanto la arrendataria es responsable de los bienes que sustraigan o introduzcan los cuales son de su estricta responsabilidad, reconoce la arrendataria que en caso de que alguna autoridad judicial, civil, penal etc., realice acto que señale que los bienes se encuentran relacionados con ilícito o juicio alguno y la bodega o instalaciones del inmueble sean objeto de inspección o aseguramiento judicial se aplicara una penalización a favor de la arrendadora por la cantidad de \$50,000.00, facultando al arrendador para entregar los bienes relacionados al ministerio publico sin responsabilidad alguna, declarándose en forma automática la rescisión del contrato de arrendamiento sin necesidad de trámite judicial alguno ya que al no existir bienes almacenados no existe naturaleza para su existencia, quedando a salvo los derechos del arrendador para demandar el pago de rentas generadas y la pena descrita y la bodega pasara a posesión del arrendador.

La arrendadora provee la vigilancia de las instalaciones en general donde se encuentra ubicada(s) la (s) Bodega (s), y no vigilancia especial a la bodega objeto del arrendamiento o a los bienes que se encuentran en la misma, la arrendataria libera de toda responsabilidad a la arrendadora sobre los bienes almacenados, reconoce que el arrendador no tiene conocimiento de los bienes que ingresa el arrendatario los cuales son de origen y uso licito, y no fueron obtenidos por comisión de delito y no están relacionados con averiguación alguna, en caso que los bienes durante la vigencia del arrendamiento se encuentren dentro de un procedimiento judicial debe el arrendatario informar detalladamente quien es la autoridad interventora, expediente y detalles, por lo que el arrendador se reserva el derecho de continuar con el arrendamiento o rescindirlo, la omisión de informar al arrendador tiene por sanción la rescisión y la procedencia de la penalización señalada en el punto anterior.

Las partes aceptan expresamente que la Arrendadora no tiene obligación de contratar un seguro, ni asume responsabilidad alguna de pago por daños, perjuicio, robo, deterioro o menoscabo de los mismos, inclusive no responde por caso fortuito o fuerza mayor, por lo que desde este momento la arrendataria no se reserva acción o derecho que reclamarle a la arrendadora derivado de los bienes que introduzca a la bodega.

La Arrendataria deberá:

- a) Conservar la bodega limpia y en buen estado de uso.
- b) Responder por los daños que se causen a las personas, bienes de los co arrendatarios por negligencias de seguridad al usar la Bodega y por los daños causados.

Todos los arreglos y composturas que amerite la Bodega por su uso incorrecto serán por cuenta de la Arrendataria. Si la Arrendadora al volver a tomar posesión de la Bodega, encuentra que ésta ha sido dañada o no le es devuelta en buen estado de uso, podrá mandar hacer la limpieza, reparaciones o reposiciones correspondientes, a costa de la Arrendataria.

La Arrendataria permitirá a la Arrendadora o a quien está indique, realizar inspecciones a la Bodega en su interior, con la finalidad de verificar el cumplimiento de este contrato, la negativa trae por consecuencia la rescisión con el procedimiento ante el corredor público.

La arrendataria y las personas autorizadas no deberán obstaculizar los accesos del inmueble donde se encuentre (n) ubicada (s) la (s) bodega (s), no podrá obtener la colaboración del personal de la arrendadora por razón de responsabilidades patronales, y será responsable de los daños y perjuicios que la transferencia de dichos bienes pueda ocasionar a la bodega, a las instalaciones o a terceros en sus bienes o en sus personas.

TERCERA.- Ambas partes convienen que el Arrendatario podrá prorrogar este contrato, pero cada una de las prórrogas será por un mes forzoso, por lo que al ejercer su derecho de prórroga, deberá pagar a la Arrendadora la renta anticipada de un mes, aún cuando ocupe la Bodega un lapso menor.

Al término de cada año de vigencia de este contrato, la renta mensual se ajustara multiplicando el importe de la renta mensual vigente, por el factor que haya aumentado el Índice Nacional de Precios al Consumidor, según publicación del Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, (en lo sucesivo el INPC) en el semestre inmediato anterior. Mientras la Arrendataria continué ocupando la Bodega la Arrendataria continuara pagando la renta correspondiente.

CUARTA.- La arrendataria pagara a la Arrendadora, en el domicilio de esta última, la renta mensual, por mes adelantado, dentro de los 5 (cinco) primeros días hábiles de cada mes en depósito o transferencia electrónica en la

cuenta bancaria de la Arrendadora que se le proporcionara o bien cheque nominativo por lo que bajo ninguna circunstancia se aceptara como forma de pago el efectivo.

Por falta de pago oportuno de la renta, la Arrendataria pagara a la Arrendadora por concepto de intereses moratorios el 10 % (diez por ciento) de su importe por cada mes o fracción de mes en que incurra en mora.

Cuando la Arrendataria cubra el importe de la renta con un cheque, este será salvo buen cobro y si es devuelto por cualquier causa, la Arrendadora cobrara a la Arrendataria el 20% sobre el importe del cheque devuelto, artículo 193 de la ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, y se tendrá por no pagada la renta

La Arrendataria no podrá retener la renta en ningún caso y por ningún concepto, ni por falta de composturas o reparaciones que la Arrendadora haga o deje de hacer. En caso que la Arrendataria por cualquier causa consigne la renta, se obliga a notificar a la Arrendadora, dentro de un plazo de 5 (días), el lugar en donde efectuó dicha consignación, que en caso de no hacerlo pagara a la Arrendadora un 10% de dicha cantidad como pago de daños y perjuicios que ocasione su incumplimiento.

QUINTA.- Rescisión por la Arrendadora: Las partes convienen como pacto comisorio expreso que la Arrendadora podrá rescindir este contrato sin responsabilidad alguna para ella y sin necesidad de declaración judicial previa, si la Arrendataria deja de cumplir oportunamente, total o parcialmente, cualesquiera de las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato o bien, en caso de que la Arrendataria:

- (a) Deje de cubrir dos o más rentas.
- (b) Sea declarada en concurso, quiebra o suspensión de pagos.
- (c) Sea sujeta de embargo; emplazamiento a huelga o cualquier otro procedimiento administrativo o judicial.
- (d) Almacene objetos ilícitos, sustancias, tóxicas o cualesquiera otros que estén prohibidos por la Ley.

SEXTA.- La arrendataria autoriza expresamente a la arrendadora para que aplique el depósito entregado, al pago de las obligaciones pendientes de la Arrendataria, quien estará obligada a actualizar de acuerdo a la renta vigente el depósito en 5 días hábiles siguientes a la fecha en que sea requerido por la Arrendadora. Al termino de este contrato, la Arrendadora previo inventario, revisión y certificación de no adeudos devolverá el deposito a la Arrendataria, al momento en que tome posesión de la Bodega, salvo lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato que quedara el deposito como gastos de la arrendadora.

Se podrá aplicar el depósito en garantía al pago de las rentas adeudadas.

SEPTIMA.- De La Prenda Sin Transmisión De Posesión: Acuerdan las partes que para garantizar el pago de las obligaciones de la Arrendataria, y de acuerdo a lo dispuesto por el articulo 346, 348, y 352 y demás

relativos aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en este acto, La Arrendataria constituye garantía prendaria, sin transmisión de posesión a favor de la Arrendadora, sobre todos los bienes que introduzca a la Bodega, las partes acuerdan voluntaria y libremente el procedimiento convencional, sometiéndose a la fe pública que tiene el corredor publico que designe la arrendadora, los actos que realice el fedatario serán indiscutibles por las partes, incluyendo la valuación de bienes sometiéndose en los siguientes términos:

A).- En caso de que la Arrendadora decida rescindir el presente contrato por cualquier causa notificara y requerirá formalmente a la Arrendataria por conducto de corredor publico en el domicilio señalado en este contrato o en la bodega arrendada, por cualquier medio inclusive cedula pegada en su domicilio o en la bodega, al termino de diez días naturales a partir de día siguiente a la notificación en que deberá acudir a pagarle la cantidad determinada como adeudo en un horario de lunes a viernes de 09:00 am a 18:00 pm, así como requerirle la desocupación y entrega de los bienes dados en prenda así como le restituya a la Arrendadora la posesión de la misma levantando un acta, esta notificación surtirá efectos plenos para este procedimiento.

B).- Si la Arrendataria no asiste a pagar dentro del plazo de diez días descrito, la Arrendataria expresamente autoriza en forma irrevocable a la Arrendadora para que, en presencia de un fedatario público, cualquier día y hora proceda por cualquier medio a la apertura de la Bodega sin responsabilidad civil o penal, en el mismo acto y en presencia de las partes que concurren, se hará una relación de bienes encontrados y posteriormente se realizara la valuación de los Bienes existentes en la Bodega.

Aceptan las partes que en caso que en el interior de la Bodega se encuentren objetos cerrados a manera de contenedores de los que se deduzca puedan contener artículos, la arrendataria faculta a la arrendadora para que en presencia del fedatario proceda por cualquier medio a la apertura de dicho contenedor sin importar su material y en caso de existir bienes se haga la relación y valuación correspondiente sirviendo esta como identificación de los mismos para los efectos del artículo 354 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el corredor en el mismo acto y previo inventario hará entrega de los bienes a la Arrendadora, a efecto de que proceda a ejecutar la garantía prendaria otorgada a su favor por la Arrendataria y se haga pago de la cantidad adeudada, la arrendataria faculta a la arrendadora

Para que realice una valuación practica indiscutible de los bienes de uso común y levante un acta interna donde derivado de este instrumento proceda a la venta de los bienes a terceros o si le conviene realice una adjudicación propia.

Asimismo la Arrendataria faculta a la Arrendadora para que en este procedimiento tome posesión de la bodega objeto del arrendamiento, siendo por cuenta de la Arrendataria todos los gastos en que la Arrendadora

CLIENTE

incurra por la entrega y almacenaje posterior de los Bienes.

C) El proceso de ejecución de la garantía prendaria se sujetara a lo establecido en el titulo Tercero Bis del Código de Comercio en vigor, para lo cual, las partes convienen desde ahora que el valor de los bienes pignorados será determinado por el Corredor Publico que designe la Arrendadora el cual es indiscutible.

OCTAVA.-Cualquier notificación o requerimiento que deban hacerse las partes en los términos de este contrato, serán en los domicilios indicados en el punto 6 de las Disposiciones Esenciales de este contrato.

Si una de las partes desea que las notificaciones le sean dados en otro domicilio, deberá dar aviso por escrito de su nuevo domicilio, de lo contrario se aplicara lo establecido en este instrumento.

El arrendatario ACEPTA que el objeto del arrendamiento es una bodega personal prefabricada, ya que el inmueble en general concede un derecho de paso a su favor hacia la bodega arrendada, limitándose el arrendamiento a los metros cuadrados especificados en este contrato.

NOVENA.- Acuerdan las partes que para el caso que el domicilio de la arrendataria descrito corresponda a un domicilio fuera de la Republica Mexicana, las notificaciones aun las derivadas de la cláusula séptima se le realizaran a la arrendataria en el domicilio del inmueble de la bodega objeto del arrendamiento.

Para todos los efectos del presente contrato las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes del domicilio que corresponda al Arrendador, renunciando expresamente el Arrendatario a cualquier otra competencia y jurisdicción que pudiera corresponderle en virtud de su domicilio presente, futuro.

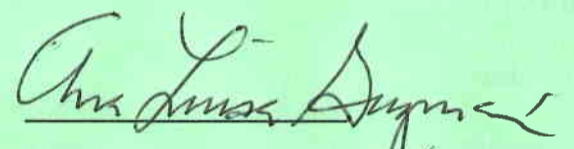
“LA ARRENDADORA”

“Minibodegas Periférico”, S.A. de C.V



Lic. Alejandro Cabrera Parkman.

“LA ARRENDATARIA”



Sr/ Mtra. Ana Susal Guzmán y
López Figueroa
Secretaria técnica del Fideicom
Fondo para la bio diversidad.



Anexo al contrato de arrendamiento de la bodega
47, celebrado por NACIONAL FINANCIERA FIDELCOMISO
FONDO PARA LA BONDNEESIDAD
con Minibodegas Periférico S.A. de C.V.


Único

El Arrendatario se obliga a no realizar ningún pago en efectivo, a no emitir cheque al portador, o nominativos a nombre de empleados del Arrendador, UNICAMENTE SE ACEPTAN PAGOS DE LA RENTA EN CHEQUE A NOMBRE DE LA EMPRESA, DEPOSITOS Y TRANSFERENCIAS BANCARIAS.

Si el Arrendatario realiza pago en los términos citados, el Arrendador tendrá el derecho de no reconocer los mismos, aún tenga recibos de pago por parte de los empleados de la sucursal.

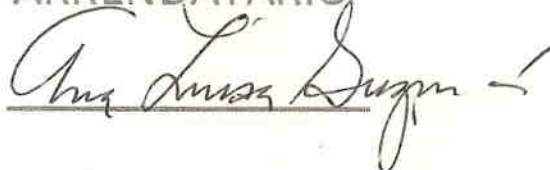
Por lo tanto no podrá reclamar se validen los pagos que realice en los términos no permitidos y estará obligado a pagar la renta en los términos si aceptados por las partes

ARRENDADOR



LIC. ALEJANDRO CABRERA PARKMAN

ARRENDATARIO



MTRA. ANA LUISA GUZMAN Y
LOPEZ FIGUEROA
SECRETARIA TÉCNICA DEL FIDELCOMISO



ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CELEBRADO COMO ARRENDADOR MINIBODEGAS PERIFERICO S.A DE .CV, Y POR OTRA PARTE NACIONAL FINANCIERA, FIDEICOMISO FONDO PARA LA BIODIVERSIDAD COMO ARRENDATARIA DE FECHA 28 NOVIEMBRE 2017, CUYO OBJETO ES LA BODEGA NÚMERO 47 UBICADA EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE CON DOMICILIO EN BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS 1329 COL NONOALCO DEL. ALVARO OBREGON CIUDAD DE MEXICO CP 01420, LAS PARTES SE RECONOCEN LA PERSONALIDAD RESPECTIVAMENTE Y MANIFIESTAN SU VOLUNTAD DE CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO:

Las partes acuerdan en modificar el segundo párrafo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento antes descrito, declarando nulo dicho párrafo y en su lugar las partes se someten al contenido de lo siguiente:

Acuerdan las partes que una vez que el contrato principal objeto de modificación de esta cláusula, cumpla un año de vigencia desde su fecha de suscripción, independientemente de la firma del presente anexo, el precio de la renta pactada tendrá un incremento cada anualidad, el cual no será inferior a un 4%, salvo pacto en contrario por las partes, en caso de no aceptar el arrendatario dicho incremento, el presente contrato a voluntad del arrendador podrá darlo por terminado en cualquier momento.

Por lo que el arrendador en el periodo de renta inmediato al vencimiento anual, podrá emitir la factura fiscal correspondiente a la renta mensual con el debido incremento, la falta de pago de esta factura implica la falta de pago de renta, siendo una causa de rescisión, facultando al arrendador a ejercer la rescisión del contrato en los términos de las clausula quinta y séptima del presente contrato, aceptando que mientras subsista el arrendamiento y el arrendatario tenga la posesión de la bodega está obligado al pago de la renta pactada, con el debido incremento.

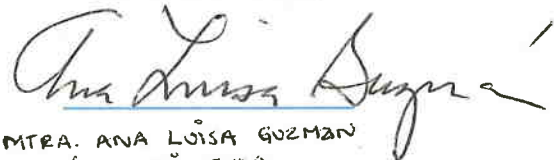
Enteradas las partes del alcance y contenido de lo pactado, manifiestan que su voluntad ha sido libremente expresada se encuentra libre de cualquier vicio, error, dolo o mala fe y en constancia de lo anterior lo firman al margen y al calce en la Ciudad de México, a los 28 días del mes de NOVIEMBRE del año 2017.

LA ARRENDADORA



LIC. ALEJANDRO CABRERA PARKMAN

LA ARRENDATARIA



MTRA. ANA LUISA GUZMAN
Y LÓPEZ FIGUEROA

SECRETARIA TÉCNICA DEL
FIDEICOMISO FONDO PARA
LA BIODIVERSIDAD



